Varga, Vacík & Partners
advokátní kancelář s.r.o.

Úřad městského obvodu Plzeň 3
odbor majetkový

V Plzni dne 12. 2. 2016

naše sp. zn. M 33/16

VĚC: Právní stanovisko k posouzení nároků společnosti Pekařství Malinová, s.r.o.

Vážení,

naše advokátní kancelář byla požádána zástupcem Úřadu městského obvodu Plzeň 3 o zpracování stanoviska, které by posoudilo oprávněnost nároku společnosti Pekařství Malinová, s. r. o., IČO: 263 47 083, se sídlem Třemošná, U Vodárny 153, PSČ 330 11 (dále jen „Nájemce"), které by mohly vyplynout pro Statutární město Plzeň (dále jen „Město Plzeň"), jako pronajímatele z uzavřené nájemní smlouvy č. 2014/003145/NS ze dne 29.7.2014 ve znění jejího dodatku.

Společnost se pak domáhá vrácení již zaplaceného nájemného ve výši 35 251 Kč, tj. za celou dobu trvání nájmu.

I.
Relevantní právní předpisy

(1) Pro posouzení celé záležitosti jsou relevantní tyto právní předpisy:

Varga, Vacík & Partners advokátní kancelář s.r.o.

Plzeň, Zbrojnická 229/1, PSČ 301 00
IČ: 019 43 367
DIČ: CZ 01943367

e-mail: varga@akvv.cz, vacik@akvv.cz
Tel.: +420 377 535 955, +420 602 566 436
ID DS: gvvxqjx (ya3fzsr, c5hf26f)
bankovní spojení: 260 066 428/0300

JUDr. Robert Varga, advokát, společník
JUDr. Tomáš Vacík, advokát, společník
Mgr. Lucie Sokolová, advokátka, společník
JUDr. Petr Lopata, advokát, společník
JUDr. Karel Paleček, advokát, společník

Mgr. Eva Krieglsteinová, koncipientka

- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „zákon o obcích");
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon");
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník");
- obecně závazná vyhláška Statutárního města Plzeň č. 8/2001, v platném znění (dále jen „Statut města").

II.
Skutkový stav

(2) Na základě podkladů, které nám byly poskytnuty Úřadem městského obvodu Plzeň 3 jsme sestavili následující skutkový stav.

(3) Nájemce požádal dne 16.1.2014 Město Plzeň o nájem části pozemku p. č. 10563/1, k. ú. Plzeň, o výměře 15 m², a to za účelem umístění prodejního stánku se sortimentem pečiva a cukrářských výrobků.

(4) Jako standardní žádost o nájem byl nejprve projednán organizačními složkami Města Plzně.

(5) Technický úřad, odbor rozvoje a plánování vydal Stanovisko TÚ ze dne 6.12.2013, č. j. MMP/216875/13. Vyslovil v něm nesouhlas s umístěním stánku z důvodu exponovanosti území a „oblepování" prostoru dalšími stánky.

(6) Rada městského obvodu Plzeň 3 schválila usnesení č. 70 ze dne 11.3.2014, v jehož rámci pod bodem II./2 vyslovila souhlas s pronájmem příslušné části pozemku.

(7) Rada města Plzně svým usnesením č. 767 ze dne 19.6.2014 schválila pronájem příslušné části pozemku Nájemci.

(8) Město Plzeň uzavřelo s Nájemcem dne 29.7.2014 nájemní smlouvu na příslušnou část pozemku. V této smlouvě jsou pak pro naše stanovisko zásadní tato její ustanovení:

- čl. II – předmětný pozemek byl pronajat za účelem podnikání k umístění a provozování prodejního stánku se sortimentem pečiva a cukrářských výrobků;
- čl. III – nájem byl sjednán na dobu neurčitou;
- čl. V písm. d) – nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná povolená příslušných správních orgánů s tím, že pronajímatel neodpovídá za újmu způsobenou nájemci tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydá;
- čl. V písm. g) – nájemce byl upozorněn, že v předmětné lokalitě se nacházejí inženýrské sítě, včetně jejich ochranných pásem, které je povinen respektovat, kdy jakákoli případná újma či více náklady, které mu v souvislosti s užíváním uvedených inženýrských sítí vzniknou, jdou k jeho tíži;
- čl. V písm. i) – nájemce potvrzuje, že předmětný pozemek je ve stavu k plně způsobilém sjednanému účelu nájmu.

(9) Nájemní smlouva pak byla změněna dodatkem s tím, že pro naše účely není podstatný.

(10) Technický úřad, odbor rozvoje a plánování jménem Města Plzně ve svém vyjádření ze dne 15.6.2015, č. j. MMP/40858/15 vyslovil nesouhlas se stavbou stánku na předmětné části pozemku. Jako důvod uvedl uložení vodovodní přípojky ve vlastnictví Města Plzně v místě stavby, kdy je tak zasahováno do jejího ochranného pásma.

(11) Nájemce požádal dne 22.6.2015 o ukončení nájemní smlouvy ze dne 29.7.2014. Jako důvod bylo uvedeno právě vyjádření technického úřadu, odboru rozvoje a plánování.

(12) Rada města Plzně schválila usnesení č. 1243 ze dne 19.11.2015 o Dohodě o ukončení nájemní smlouvy č. 2014/003145/NS ze dne 29.7.2014, a to ke dni 19.11.2015.

III.
Relevantní ustanovení právních předpisů

(13) Pro naše stanovisko považujeme za relevantní následující ustanovení právních předpisů.

(14) Podle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Dotčené orgány vydávají závazná stanoviska pro rozhodnutí a pro jiné úkony stavebního úřadu nebo úkony autorizovaného inspektora podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak.

(15) Podle ustanovení § 4 odst. 4 stavebního zákona dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanovisko nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízení územně plánovací dokumentaci nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.

(16) Podle ustanovení § 4 odst. 7 stavebního zákona je-li dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů tentýž orgán veřejné správy, vydává koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko, zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí. Koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko lze vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Ustanovení správního řádu o společném řízení se použijí přiměřeně.

(17) Podle ustanovení § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona účastníky územního rozhodnutí je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

(18) Podle ustanovení § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona účastníky územního řízení dále jsou osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

(19) Podle čl. 30 odst. 10 věty druhé Statutu města v případě rozporu stanoviska magistrátu se záměrem rady obvodu rozhoduje o pronájmu a pachtu pozemků rada města.

(20) Podle ustanovení § 2205 písm. a) občanského zákoníku nájemní smlouva pronajímatele zavazuje přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.

(21) Podle ustanovení § 2208 odst. 1 občanského zákoníku oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

(22) Podle ustanovení § 2913 odst. 1 občanského zákoníku poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit. Podle odstavce 2 povinnosti k náhradě se škůdce zprostí, prokáže-li, že mu ve splnění povinností ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá ze škůdcových osobních poměrů nebo vzniklá až v době, kdy byl škůdce s plněním smluvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k náhradě nezprostí.

(23) Podle ustanovení § 2951 odst. 1 občanského zákoníku škoda se nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, nebo žádá-li to poškozený, hradí se škoda v penězích.

(24) Podle ustanovení § 2952 věty prvé občanského zákoníku hradí se skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk).

(25) Podle ustanovení § 102 odst. 3 věty první zákona o obcích rada obce zabezpečuje rozhodování ostatních záležitostí patřících do samostatné působnosti obce, pokud nejsou vyhrazeny zastupitelstvu obce nebo pokud si je zastupitelstvo obce nevyhradilo.

IV.
Právní posouzení

(26) Město Plzeň se zavázalo pronajmout předmětnou část pozemku za účelem umístění prodejního stánku. Toto právo Nájemce je pak zásadním způsobem podpořeno ustanovením § 2205 písm. a) občanského zákoníku, kdy je pronajímatel zavázán přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému účelu.

(27) Výše uvedené neznamená pouze to, že věc přenechá, ale že nebude mít takové vady, resp. nebudou existovat takové překážky, aby byl omezen nebo znemožněn účel užívání pozemku. Výjimkou může být skutečnost, že na takové omezení pronajímatel výslovně a určitě upozorní v rámci kontraktačního procesu nebo ve smlouvě samotné a nájemce poté na tuto smlouvu přesto přistoupí.

(28) Nájemní smlouva však ve svém čl. V písm. g) pouze konstatuje, že v předmětné lokalitě, nikoliv tedy v příslušné části pozemku, se nachází inženýrské sítě. Nebylo tedy nájemci sděleno, že je vyloučeno předmět nájmu užívat tak, jak je deklarováno v nájemní smlouvě. Byl pouze upozorněn na to, že může být v užívání v blíže neurčeném rozsahu omezeno.

(29) Město Plzeň pak podle ustanovení § 4 odst. 4 a odst. 7 stavebního zákona prostřednictvím Technického úřadu, odboru rozvoje a plánování vydalo dne 6.12.2013 souhrnné (ve smyslu

stavebního zákona však správně koordinované) stanovisko, ve kterém vyslovilo nesouhlas se záměrem pronájmu. Ten však byl zdůvodněn pouze exponovaností území. Nikoliv dalšími důvody. Následně dne 15.6.2015 vydalo pravděpodobně jako účastník územního řízení ve smyslu ustanovení § 85 odst. 1 písm. b) (jako obec) nebo odstavce 2 písm. c) (jako vlastník inženýrské sítě) stavebního zákona nesouhlas s umístěním stánku pro zcela odlišný důvod – na předmětné části pozemku se nachází vodovodní přípojka.

(30) Tedy stejný úřad vydal dvě stanoviska, která mají nepochybně různý účel, jsou po formální stránce shodná (vyslovila nesouhlas), avšak materiálně co do důvodu zcela odlišná. V prvém případě se jedná o důvod esteticko-účelový, který je však subjektivně zabarven. V druhém případě se jedná o nepochybně objektivně nepřekonatelnou překážku pro naplnění účelu nájemní smlouvy. Nad vodovodní přípojkou samozřejmě nelze provést stavbu stánku.

(31) Lze s velkou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že pokud by byl býval Technický úřad, odbor rozvoje a plánování v rámci prvého stanoviska postupoval řádně, pak by muselo být umístění inženýrských sítí v něm obsaženo. V Technického úřadu totiž působí i odbor správy infrastruktury, který spravuje vodovodní řady. Ve stanovisku by proto byla (resp. měla být) specifikována konkrétní místa, kde jsou umístěny inženýrské sítě, pokud by již tato samotná skutečnost nebyla důvodem zamítavého výroku stanoviska vůči celému pozemku.

(32) Jinými slovy Technický úřad a v širším smyslu slova Město Plzeň mělo a mohlo nejpozději dne 6.12.2013 vědět, že na předmětné části pozemku vázne taková vada (překážka), že účel nájmu Nájemce na něm nelze fakticky provést. Jestliže však vědělo, resp. mělo toto vědět, pak uvedlo nájemce v omyl, kdy tento byl v dobré víře, že jeho záměr je proveditelný a též od počátku zmařilo účel smlouvy. Nepovažujeme za relevantní tu okolnost, že v čl. V písm. g) nájemní smlouvy upozornilo Město Plzeň na možnou existenci inženýrských sítí, protože bylo zcela neurčité. Za podstatné nepovažujeme ani to, že Nájemce prohlásil, že předmětný pozemek je ve stavu plně způsobilém sjednanému účelu nájmu. Toto se totiž týká pouze zjevných vad, nikoliv skrytých jako je inženýrská síť, o kterých nemohl vědět ani při vynaložení od něj spravedlivě očekávaného úsilí.

(33) Ustanovení § 2208 odst. 1 občanského zákoníku pamatuje na obdobné situace. Řeší však pouze ty vady na věci, které se projeví v průběhu trvání nájmu, resp. nastanou po jeho sjednání. Nikoliv na situaci, kdy trvalá překážka působí (byť skrytě) od samého počátku nájmu. S ohledem na její rozsah je však nepochybné, že je ze strany Města Plzně znemožněné užívat předmětnou část pozemku. Tedy lze uvažovat o slevě z nájmu nebo prominutí toliko do budoucna, nikoli i to nájemné, které bylo již zaplaceno. Proto by Nájemci právo na prominutí dluhu náleželo od okamžiku, kdy na překážku Město Plzeň upozornil. Tj. Město Plzeň by mu mělo prominout nájemné počínaje dnem 22.6.2015 až do skončení nájmu dne 19.11.2015. Z tohoto titulu však Nájemci nenáleží ta část nájemného, kterou zaplatil od 29.7.2014 do 21.6.2015.

(34) Pokud by tedy Nájemce žádal vrácení toliko nájemného, pak mu svědčí právo pouze z této části, nikoliv na celé již zaplacené nájemné.

(35) Avšak jest též zásadní otázkou, zda Nájemci nesvědčí též nárok z jiného právního titulu, nežli pouze z nájemného.

(36) Naše advokátní kancelář je přesvědčena, že by Nájemce mohl uplatnit nárok z titulu porušení smlouvy ve smyslu ustanovení § 2913 odst. 1 občanského zákoníku.

(37) Město Plzeň totiž převzalo smluvní (čl. II nájemní smlouvy) a zákonnou povinnost (ustanovení § 2205 písm. a) občanského zákoníku), že Nájemce bude moci nerušeně a bez překážek užívat předmětnou část pozemku – tj. postavit si stánek a podnikat v něm. A tuto smluvenou povinnost Město Plzeň porušilo, protože mu pronajala část pozemku, kde účel nájmu nebylo lze provést a naplnit.

(38) Město Plzeň pak jednalo nejméně v nevědomé nedbalosti, protože mělo a mohlo vědět o této překážce. Nemůže se tedy vyvinit podle ustanovení § 2913 odst. 2 občanského zákoníku, protože se nejednalo o mimořádnou nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážku vzniklou

nezávisle na jeho vůli. Podle našeho názoru se pak nemůže vyvinit ani na základě ostatních ustanovení nájemní smlouvy, protože bylo slíbeno, že na tomto pozemku bude moci Nájemce postavit stánek a toto Město Plzeň nesplnilo.

(39) Jsme tedy přesvědčeni, že Město Plzeň způsobilo nájemci svým jednáním škodu.

(40) S ohledem na její povahu ji nelze odčinit uvedením v předešlý stav, tj. musela by se hradit v penězích. V penězích se pak hradí škoda skutečně vzniklá, a to co poškozenému ušlo (ušlý zisk).

(41) Za skutečnou škodu lze považovat zbylou část již uhrazeného nájemného a veškeré náklady, které nájemce vynaložil s přípravou prováděné stavby stánku do 15.6.2015. Jedná se např. o projektovou dokumentaci, správní poplatky i nákup případného materiálu.

(42) Avšak zásadnější se nám jeví ta část škody, která spočívá v ušlém zisku. Tj. zisku, který by byl býval Nájemce získal tím, že by stánek postavil a následně provozoval za účelem podnikatelské činnosti. Tedy v souladu s účelem nájmu. Zde pak lze též upozornit na tu podstatnou skutečnost, že podle čl. III nájemní smlouvy byl nájem sjednán na dobu neurčitou.

(43) Z pohledu předchozích odstavců pak lze mít podle našeho názoru za to, že nárok nájemce na vrácení nájemného je pouze malou částí nároku skutečného. Náklady na přípravu stavby stánku a zejména jeho ušlý zisk, mohou v souhrnu dosáhnout nepochybně o řády vyšších částek, kdy si lze poměrně jednoduše představit hladinu statisíců, ne-li milionů korun. Nelze totiž předjímat, za jakou dobu by byl zisk vypočítáván (smlouva je na dobu neurčitou), nepochybně však nebude kratší než čtyři (4) roky.

V.
Shrnutí a doporučení

(44) Na základě výše uvedeného jsme proto přesvědčeni, že by Město Plzeň mělo významné obtíže, pokud by se hodlalo bránit proti uplatnění nároku Nájemce na náhradu škody. Její výše by velmi pravděpodobně dosahovala částky, která zásadně převyšuje dosavadní požadavek na vrácení nájemného.

(45) Z tohoto důvodu máme za to, že byť Nájemce své právo nevhodně formuloval a formálně vzato na něj nemá v úplnosti nárok co do právního důvodu, mělo by Město Plzeň na jeho výši přistoupit. Jeví se nám totiž jako poměrně malá újma oproti té, která by mohla vzniknout uplatněním nároku na náhradu škody.

(46) **Navrhujeme proto, aby Město Plzeň uzavřelo s Nájemcem dohodu o narovnání, ve které se (i) zaváže vrátit částku 35 251 Kč a (ii) obě strany prohlásí, že jsou tím vyrovnány veškeré jejich vzájemné nároky vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy.**

(47) Tímto způsobem pak bude pro Město Plzeň odstraněno riziko, že by se mohl Nájemce v budoucnu domáhat zaplacení nároku, který by mohl být ve svém důsledku mnohem vyšší.

(48) K uzavření dohody pak s odkazem na ustanovení § 102 odst. 3 zákona o obcích postačuje souhlas rady obce. Podle Statutu města se pak jedná o radu obvodu.

VI.
Závěr

(49) Naše advokátní kancelář vycházela z podkladů, které jí předložil Úřad městského obvodu Plzeň 3. Upozorňujeme proto na tu skutečnost, že v případě předložení dalších podkladů, které by měly vliv na skutkový stav a tedy následně i možné právní hodnocení věci.

(50) V případě potřeby jsme samozřejmě plně k dispozici, abychom podstatu našeho stanoviska lépe osvětlili, či případně poskytli součinnost pro řešení celé záležitosti.

JUDr. Robert Varga
advokát