

Rsp 2399/13

Klíčová slova: předčasné užívání stavby, správní řízení

Dotčená ustanovení: § 123 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon); zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor

P r á v n í v ě t a:

Užívání stavby je možné již před vydáním kolaudačního souhlasu, a to s ohledem na výjimky uvedené v § 123 stavebního zákona, mezi které předčasné užívání stavby patří. Zákonná úprava předčasného užívání stavby rozsah užívání neomezuje a stavbu může na základě pravomocného povolení k předčasnému užívání stavby užívat nejen stavebník, ale i třetí osoba, tj. například nájemce na základě nájemní smlouvy. Pokud se strana, jako účastník zahájeného řízení o povolení k předčasnému užívání, mohla účastnit ústního jednání spojeného s ohledáním na místě a mohla uplatnit veškeré své námitky, a přesto tak neučinila, bude k tomu přihlédnuto v rozhodčím řízení.

Z o d ů v o d n ě n í :

I.

1.

Žalobou ze dne 31.12.2013, doručenou Rozhodčímu soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR (dále jen „RS“) téhož dne, žádala strana žalující přisouzení částky Kč 189.927,60 s příslušenstvím spolu se smluvní pokutou ve výši Kč 126.326,53 a náhradou nákladů rozhodčího řízení, a to z titulu nezaplaceného nájemného, dalších plateb spojených s nájmem nebytových prostor a v souvislosti s prodlením s úhradou plateb.

V bližším odůvodnění žaloby uvedla, že dne 21.12.2011 uzavřela jako pronajímatel s žalovanou stranou jako nájemcem Nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl pronájem nebytových prostor. Nájemné za užívání nebytového prostoru bylo sjednáno v čl. VI Nájemní smlouvy a nájem byl sjednán k účelu provozování prodejny vína a souvisejících doplňků.

Dále se žalovaná v odst. 7.3. Nájemní smlouvou zavázala hradit měsíční zálohu na tzv. základní služby (elektrickou energii, vodné a stočné, odvoz odpadu) a v odst. 7.4. Nájemní smlouvy měsíční zálohu na

Celková dlužná částka za nájemné a služby tak činí Kč 189.927,60.

Podle ustanovení odst. 13.4 Nájemní smlouvy uplatnila žalující strana dále nárok na smluvní pokutu ve výši 0,1% denně z dlužné částky za každý započatý den prodlení, který ke dni podání žaloby vyčíslila ve výši Kč 126.326,53.

2.

Žalovaná strana ve vyjádření ze dne 3.2.2014, doručeném RS dne 4.2.2014, sdělila okolnosti vzniku právního vztahu, jeho průběh a ukončení, jakož i podala informace o vzájemném postavení smluvních stran, kdy vztah strany žalující ke straně žalované nepokládala za rovný a spravedlivý.

Žalovaná strana se rozhodla na základě reklamní akce a poskytnutých ujištění ze strany žalující, kdy byla slibována vysoká návštěvnost dokončovaného nového obchodního centra podnikat v tomto obchodním centru v oboru prodeje drobného lahůdkového zboží – vinotéka. Byl jí poskytnut úvěr na

zahájení podnikání a začala jednat s žalující stranou o uzavření nájemní smlouvy, přičemž došlo několikrát k odsunutí slíbených termínů předání jednotky.

Dne 13.12.2011 bylo Městským úřadem (dále jen „MÚ“) zahájeno řízení o předčasném užívání stavby před jejím dokončením a dne 21.12.2011 podepsala s žalující stranou Nájemní smlouvu, přičemž prostory obchodního centra nebyly dokončeny, probíhaly dokončovací práce a odstraňování závad. Nebytové prostory nebyly pravomocně zkolaudovány a Nájemní smlouva nebyla platně uzavřena. K odstraňování vad docházelo do června 2012 a po dobu užívání nebytových prostor nebyly odstraněny, stejně jako nebyly obsazeny jednotlivé obchodní jednotky.

II.

Žalující strana založila pravomoc (příslušnost) RS na rozhodčí doložce sjednané v čl. XII odst. 12.2 Nájemní smlouvy uzavřené dne 21.12.2011 a žalovaná strana uzavřenou rozhodčí doložku nezpochybnila a pustila se do projednávání sporu ve věci samé.

III.

1.

Na ústním jednání nařízeném na 7.4.2014 předložila žalující strana své podání datované 7.4.2014, kterým reagovala na žalobní odpověď žalované strany a požádala o poskytnutí lhůty, ve které by se detailně vyjádřila k otázce platnosti Nájemní smlouvy. Žalovaná strana rovněž požádala o poskytnutí lhůty k vyjádření na podání strany žalující.

Rozhodčí senát provedl důkazy listinami předloženými spornými stranami do dne konání ústního jednání a usnesením vydaným na závěr ústního jednání poskytl oběma stranám lhůtu k doplnění tvrzení a předložení důkazů.

2.

Žalující strana poté podáním ze dne 22.4.2014, doručeným RS téhož dne, podala vyjádření k otázce platnosti uzavřené Nájemní smlouvy z pohledu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZNP“), a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Uvedla, že vzhledem k tomu, že zákonná úprava užívání stavby před jejím úplným dokončením umožňovala před vydáním kolaudačního souhlasu předčasné užívání stavby, a rozsah takového užívání nebyl omezen, mohl na základě pravomocného povolení k předčasnému užívání stavby užívat takovou stavbu nejen stavebník, ale i nájemce na základě nájemní smlouvy. Platnou nájemní smlouvu bylo možné tedy uzavřít nejenom ke zkolaudované stavbě, ale i ke stavbě, jejíž užívání bylo povoleno pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu k předčasnému užívání stavby. Rozhodnutí stavebního úřadu o předčasném užívání nájemních jednotek B15, B15a, B21, B19 a B5 v budově obchodního centra nabylo právní moci 21.12.2011 a vyplýval z něj přímo úmysl žalující strany dát zmíněné prostory do užívání třetích osob na základě nájemních smluv. Jestliže by účel užívání stavby byl v rozporu se zákonem, nebylo by povolení k předčasnému užívání stavby vydáno.

3.

Žalovaná strana ve vyjádření ze dne 24.4.2014, doručeném RS dne 2.5.2014, setrvala na své námitce absolutní neplatnosti Nájemní smlouvy uzavřené mezi spornými stranami dne 21.12.2011 z důvodu,

že jednotka B5, kterou měla žalovaná strana na základě Nájemní smlouvy od 21.12.2011 užívat, nebyla k tomuto datu pravomocně zkolaudována . Odvolala se na soudní praxi a na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, podle kterého stavby, které ke svému zřízení vyžadovaly stavební povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, kterým se povoluje užívání stavby k určenému účelu a neplatná pro rozpor se zákonem je nájemní smlouva, jejímž předmětem jsou nezkolaudované stavby.

Namítala, že k užívání nebytových prostor docházelo před vydáním Rozhodnutí o předčasném užívání resp. před jeho právní mocí a vznesla pochybnosti o nabytí právní moci uvedeného Rozhodnutí dne 21.12.2011 vzhledem k datu jeho vydání, zákonné odvolací lhůtě 15 dnů a oznámení účastníkům, straně žalující a dotčeným orgánům státní správy.

4.

Ústního jednání konaného dne 1.7.2014 se zúčastnily obě sporné strany a po rozpravě, ve které požádala žalující strana o poskytnutí lhůty k vysvětlení nároků započtených dne 14.11.2012 ve výši Kč 2.982,-- a Kč 1.188,--, a po doplnění dokazování poskytl rozhodčí senát usnesením stranám lhůtu k předložení závěrečných návrhů.

Přípisem ze dne 19.8.2014 doručeným RS dne 21.8.2014, předložila žalovaná strana k důkazu rozhodnutí MÚ ze dne 31.7.2014, kterým odbor Kancelář starosty sdělil informace týkající se Rozhodnutí o předčasném užívání stavby ze dne 20.12.2011 spolu s přílohami a s ohledem na skutečnosti spojené s oprávněním žalující stranou zmocněné osoby zmiňované Rozhodnutí o předčasném užívání stavby za žalující stranu převzít, bez práva vzdát se odvolání, žádala zamítnutí žaloby.

Usnesením rozhodčího senátu ze dne 27.8.2014 bylo vedle provedení důkazů listinami předloženými žalovanou stranou v podání ze dne 24.4.2014, 30.7.2014 a 19.8.2014 rozhodnuto, že projednávání sporu se nekončí a stranám byly poskytnuty lhůty k předložení doplňujících vyjádření a důkazů.

IV.

1.

Skutkový stav jako základ pro právní posouzení a rozhodnutí sporu byl zjištěn z podání a přednesů stran a provedením důkazů předloženými listinami.

Důkazy se provádějí způsobem stanoveným rozhodčím senátem (§ 34 odst. 3 Řádu RS) a stranám byl dán dostatečný prostor k předložení tvrzení, námitek a důkazů.

Hodnocením důkazů došel rozhodčí senát v první řadě k právnímu závěru, že mezi stranami byla platně uzavřena Nájemní smlouva dne 21.12.2011. Užívání stavby je možné již před vydáním kolaudačního souhlasu, a to s ohledem na výjimky uvedené v § 123 stavebního zákona (v platném znění v prosinci 2011), mezi které předčasné užívání stavby patří. Přijetím opačného názoru by bylo řízení o předčasném užívání stavby před jejím úplným dokončením zcela negováno a zákonná úprava předčasného užívání by ztrácela smysl. Oznámení o zahájení řízení a pozvání k ústnímu jednání ze dne 5.12.2011 výslovně konkretizovalo jednotky, které stavba obsahuje a které byly předmětem zahájeného řízení. Mezi jednotkami byla uvedena i jednotka B5 vinotéka, která byla předmětem nájmu (čl. II Nájemní smlouvy) a žalovaná strana jako účastník zahájeného řízení se mohla účastnit

ústního jednání spojeného s ohledáním na místě dne 13.12.2011 a mohla uplatnit veškeré své námitky. Zákonná úprava předčasného užívání stavby rozsah užívání neomezuje a stavbu může na základě pravomocného povolení k předčasnému užívání stavby užívat nejen stavebník, ale i třetí osoba/nájemce na základě nájemní smlouvy. Kromě toho Rozhodnutí o předčasném užívání stavby ze dne 20.12.2011 výslovně o nájemních jednotkách hovořilo.

Rozhodčí senát nepřisvědčil ani právní argumentaci žalované strany, že v době uzavření Nájemní smlouvy nebylo Rozhodnutí o předčasném užívání stavby/nájemních jednotek pravomocné. Předložené důkazy tomu nenasvědčily, žalující strana převzala Rozhodnutí na základě řádné plné moci ze dne 28.11.2011 a při převzetí Rozhodnutí dne 21.12.2011 se vzdala práva odvolání, což neodporuje zákonu.

Bylo přihlédnuto i k tomu, že žalovaná strana žádné návrhy a námitky v průběhu správního řízení o předčasném užívání stavby před jejím úplným dokončením nepředložila, byla zcela pasivní, proto námitku žalované strany o nepravomoci Rozhodnutí o předčasném užívání stavby/nájemních jednotek, vznesenou až v průběhu rozhodčího řízení, pokládal rozhodčí senát za účelovou.

2.

Na základě Nájemní smlouvy se zavázala žalovaná strana hradit žalující nájemné sjednané v čl. VI a dále služby související s nájemním vztahem, nazvané jako základní služby a ostatní služby (dále jen „služby“), sjednané v čl. VII Nájemní smlouvy.

3.

U nároku na smluvní pokutu ve výši Kč 126.326,53 přihlédl rozhodčí senát nejen k sjednání smluvní pokuty dle čl. XIII odst. 13.4 Nájemní smlouvy, ale zejména k ujednání čl. IV odst. 4.7. Nájemní smlouvy a k faktu, že žalovaná strana neuhradila již první fakturu splatnou 6.3.2012. Žalující strana tedy již v březnu 2012 věděla o problémech žalované s placením finančních závazků a až dopisem ze dne 28.11.2012 nájemní poměr vypověděla. Kromě toho žalovaná strana dopisem ze dne 17.7.2012 vyzvala žalující stranu, aby si nebytové prostory převzala, ale žalující dopisem z téhož dne 17.7.2012 trvala na dalším pokračování Nájemní smlouvy, aniž by se vzniklou situací zabývala a snažila se ji řešit. Takové jednání pokládal proto rozhodčí senát za jednání porušující zásady poctivého obchodního styku a s ohledem na § 265 obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. nárok na přiznání smluvní pokuty nepřiznal.

4.

Pokud jde o úroky z prodlení, byly přiznány v zákonné výši v souladu s žalobním návrhem, a to od prvního dne následujícího po datu splatnosti jednotlivých daňových dokladů v souladu s žalobním návrhem žalující strany resp. ode dne následujícího po započtení dne 14.11.2012 a po započtení dle čl. V Nájemní smlouvy s přihlédnutím na ustanovení čl. IV odst. 4.5 a čl. XI odst. 11.4 Nájemní smlouvy.

V Praze 16.1.2015