



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jaroslava Vlašína a soudců Mgr. Radovana Havelce a JUDr. Tomáše Rychlého v právní věci žalobce: **V. K.**, zastoupený JUDr. Ladislavem Dusilem, advokátem se sídlem AK náměstí Přemysla Otakara II. 123/36, proti žalovanému: **Krajský úřad Jihočeského kraje**, se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice, o přezkoumání rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 3. 2017, č. j. KUJCK 34648/2017, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. 10. 2017, č. j. 50 A 44/2017,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá.**
- II. Žádnému z účastníků **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

O d ů v o d n ě n í :

[1] Včas podanou kasační stížností napadl žalobce v záhlaví uvedený rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, jímž byla zamítnuta jeho žaloba proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 3. 2017. Tímto rozhodnutím bylo zamítnuto odvolání žalobce a potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Český Krumlov ze dne 24. 1. 2017 ve znění opravného usnesení ze dne 26. 1. 2017, jímž byla žalobci uložena pokuta ve výši 9000,-Kč za spáchání správního deliktu, jehož se dopustil tím, že nezajistil, aby byla provozovna, v níž provozuje živnost s předmětem podnikání výroba, obchod a služby, řádně označena v souladu s § 17 odst. 7 a 8 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen živnostenský zákon).

[2] Při posouzení věci vycházel krajský soud z následujícího skutkového stavu. Živnostenský úřad zjistil, že žalobce pronajímá rekreační objekt ev. č. X na adrese M., a to k celoročnímu ubytování pro 6 až 8 osob. V nabídce je uvedena cena za pobyt s tím, že nezahrnuje energie nad 50 kWh, spotřebu plynu za otop a turistický poplatek 15 Kč za osobu a den. Z webových stránek www.lipno.cz bylo úřadem rovněž zjištěno, že v ceníku jsou uvedeny informace

o termínech pobytu včetně možnosti ubytování na Silvestra s tím, že v ceně pobytu je zahrnuto i poskytování ložního prádla, dřevo v omezeném množství a zapůjčení lodí. V informacích jsou uvedeny taktéž údaje o příjezdu a odjezdu ubytovaných hostů a možnosti provedení úklidu žalobcem za poplatek 500,-Kč. Současně jsou zájemci o ubytování upozorněni na to, že kouření je možné jen na zahradě a že je zakázán pobyt „domácích mazlíčků“. Při místním šetření dne 29. 6. 2016 pak úřad ověřil, že se v žalobcově případě jedná o rekreační chatu, která není označena údaji v souladu s § 17 odst. 7 a 8 živnostenského zákona.

[3] Po provedené živnostenské kontrole dospěl úřad k závěru, že objekt, v němž jsou poskytovány ubytovací služby, je provozovnou ve smyslu § 17 živnostenského zákona a je proto povinností žalobce zajistit, aby byla označena dle výše uvedených ustanovení živnostenského zákona.

[4] Při právním posouzení věci se krajský soud neztotožnil s obranou žalobce, který namítal, že s ubytovanými uzavírá nájemní smlouvy podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a nejedná se tudíž o provozování živnosti podle § 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona. Soud se naopak ztotožnil s názorem žalovaného, že se v jeho případě jedná o smlouvy o ubytování ve smyslu § 2326 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení platí, že smlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) se ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném a objednatel se zavazuje zaplatit ubytovateli za ubytování a služby s tím spojené ve lhůtě stanovené ubytovatelem. Ubytování může být poskytnuto v zařízení k tomu určeném, což může být i v rodinném domě, bytovém domě či stavbách pro rodinnou rekreaci, například v chalupách či chatách.

[5] Podle § 2 živnostenského zákona je živností soustavná činnost provozovaná samostatně vlastním jménem na vlastní odpovědnost a za účelem dosažení zisku. Poskytuje-li proto žalobce za uvedených podmínek ubytování, jedná se o živnost, k jejímuž provozování je zapotřebí živnostenské oprávnění. Vzhledem k tomu, že žalobce poskytuje ubytovaným i další související služby, a to zejména výměnu ložního prádla a úklid, jedná se o živnost ubytovací služby tak, jak je uvedena pod bodem 55, přílohy č. 4, živnostenského zákona. Soud se tedy neztotožnil s tvrzením žalobce, že by v souvislosti s ubytováním neposkytoval jiné než základní služby. Své závěry pak podpořil i poukazem na skutečnost, že žalobce uzavírá smlouvy s ubytovanými pouze ústně, placení probíhá v hotovosti a nejčastější doba přenocování je sedm dní, přičemž nemovitost je pronajímána celoročně. Napadené rozhodnutí žalovaného proto krajský soud vyhodnotil jako zákonné.

[6] Kasační stížnost podal žalobce (dále jen stěžovatel) především z důvodu uvedeného v § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s., konkrétně pro nesprávné posouzení právní otázky, zda činnost, kterou vykonává v případě pronájmu nemovitosti, je či není živností. Stěžovatel má za to, že se v jeho případě o živnost nejedná, neboť podle § 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona není živností pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, přičemž živnostenský zákon žádné další podmínky ani kritéria pro posouzení pronájmu či jeho rozlišení nestanoví. Není tedy podstatný účel pronájmu, jeho délka či opakování, ani způsob nebo forma uzavření smlouvy o pronájmu. Stěžovatel je proto toho názoru, že byť pronajímá svoji nemovitost na základě ústně uzavíraných smluv, krátkodobě a opakovaně, nejedná se o živnost a nelze mu tedy klást za vinu, že svoji rekreační chatu neoznačuje jako živnostenskou provozovnu. Stěžovatel dále znovu zdůraznil, že kromě pronájmu neposkytuje ubytovaným žádné další služby a svou rekreační chatu využívá též pro potřeby své rodiny. Pronajímá ji pouze v období, kdy tato není tímto způsobem využita.

pokračování

[7] Stěžovatel má za to, že se soud s jeho námitkami nevypořádal v souladu se zákonem a neposoudil je správně. Stejně jako správní orgán v napadeném rozhodnutí, soud bez potřebného zákonného podkladu rozlišuje mezi pronájmem nemovitosti a ubytovacími službami. Pokud by měl zákonodárce v úmyslu, aby byl pronájem nemovitosti od ubytovacích služeb odlišen např. s ohledem na délku pobytu či na jeho účel, musel by to v zákoně jednoznačně a jasně vyjádřit.

[8] Jako druhý důvod kasační stížnosti uvedl stěžovatel vady řízení, které spočívají v tom, že skutková podstata, z níž správní orgán vycházel v napadeném rozhodnutí, nemá oporu ve spisech nebo je s nimi v rozporu (§ 103 odst. 1 písm. b) s. ř. s.). Stěžovatel má za to, že správní orgán i soud při posouzení věci nesprávně vycházely ze skutečnosti, že poskytuje v souvislosti s pronájmem své chaty a pozemku i úklidové služby. To je však v rozporu se zjištěným skutkovým stavem, neboť v daném případě se nejedná o provádění úklidu v průběhu pronájmu, ale po jeho skončení. Odevzdat pronajatou nemovitost, tedy nejenom chatu, ale i pozemek v uklizeném stavu, je součástí smluvního ujednání ve smlouvě o pronájmu nemovitosti. Nájemce si provedení tohoto úklidu jako zvláštní službu může nechat od stěžovatele provést, aniž by její provedení souviselo s pronájmem nemovitosti.

[9] V posledku pak stěžovatel namítá, že napadený rozsudek je nepřezkoumatelný pro nesrozumitelnost [kasační důvod podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.]. Tento důvod shledává v rozpornosti odůvodnění napadeného rozsudku, kde soud na straně jedné vychází z toho, že „*stěžovatelem prováděná činnost není pronájmem nemovitosti*“, na straně druhé pak na str. 5 napadeného rozsudku uvádí, že „*se jedná o pronájem nemovitostí, který je živností*“. Nejenže jsou tato dvě tvrzení v rozporu, ale navíc pronájem nemovitostí, který je živností, podle živnostenského zákona neexistuje, a pokud soud k takovému závěru dospěl, neodůvodnil dostatečně, proč takový závěr, který je v rozporu se zákonem, učinil.

[10] Z výše uvedených důvodů stěžovatel navrhl, aby byl zrušen jak napadený rozsudek krajského soudu, tak i rozhodnutí žalovaného, a aby byla věc vrácena žalovanému k dalšímu řízení.

[11] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek v rozsahu uplatněných stížnostních bodů a po posouzení věci dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná. Z důvodů uváděných stěžovatelem se zabýval nejprve námitkou nepřezkoumatelnosti napadeného rozsudku, neboť pokud by tato vada byla prokázána, bránilo by to vypořádání dalších námitek.

[12] Pojem nepřezkoumatelnosti není zákonem definován, právní nauka rozlišuje nepřezkoumatelnost pro nesrozumitelnost nebo pro nedostatek důvodů. Nesrozumitelnost se vztahuje zpravidla k vadám výroku či vadám při formulaci závazného právního názoru, nedostatek důvodů pak spočívá především v nedostatku důvodů skutkových, eventuálně v nevypořádání uplatněných žalobních bodů.

[13] Z hlediska výše uvedeného je zřejmé, že napadený rozsudek vadou nepřezkoumatelnosti netrpí. Výrok je srozumitelný, skutkový stav byl zjištěn v rozsahu nutném pro rozhodnutí (stěžovatelova námitka ohledně nesprávně zjištěného skutkového stavu se netýká ani tak skutkových zjištění jako jeho hodnocení) a všechny žalobní body byly krajským soudem vypořádány. O přezkoumatelnosti napadeného rozsudku pak svědčí i fakt, že s jeho závěry stěžovatel v kasační stížnosti věcně polemizuje. Vnitřní rozpor odůvodnění rozsudku, jenž má spočívat v rozporu dvou vět obsažených na různých místech textu, v kontextu celého odůvodnění žádným rozporem není. Je totiž zcela zřejmé, jaké závěry krajský soud učinil a jakými úvahami se přitom řídil. Krajský soud byl toho názoru, že nájem nemovitosti, který

stěžovatel provádí, není pronájmem bytu či domu ve smyslu § 2235 občanského zákoníku, ale ubytováním ve smyslu § 2326 občanského zákoníku, přičemž do výluky podle § 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona spadá pouze nájem prve uvedený.

[14] S uvedeným závěrem stěžovatel nesouhlasí a má za to, že citovaná výlučka z pojmu živnosti spočívající v pronájmu nemovitosti - bytů a nebytových prostor se vztahuje na všechny typy nájmu, bez ohledu na jejich účel, délku, způsob či formu uzavření smlouvy o pronájmu. Je tedy zcela jasné, o jaké právní otázce je veden spor a k čemu se bude muset Nejvyšší správní soud při posuzování důvodnosti kasační stížnosti dále vyjádřit.

[15] K věci samé pak Nejvyšší správní soud uvádí, že se s právním názorem stěžovatele na předmětnou otázku nemůže ztotožnit. Výše uvedené ustanovení § 3 odst. 3 písm. ah) je totiž třeba vyložit v kontextu s dalšími ustanoveními živnostenského zákona, především pak s jeho § 2. Podle tohoto ustanovení *„je živností soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem.“*

[16] Výjimka obsažená v ustanovení § 3 odst. 3 živnostenského zákona má pak za cíl z činností, jež by jinak podléhaly obecné definici živnosti, vyloučit takové, které, i když z nich eventuálně rovněž plyne zisk, za soustavnou výdělečnou činnost ve smyslu výše uvedeném z důvodů hodných zvláštního zřetele považovat nelze. V případě písmene ah) se jedná o činnosti spojené zpravidla se správou vlastního majetku, konkrétně s pronájmy nemovitostí, především bytů a domů. Není ovšem racionální důvod, aby do výluky spadaly všechny typy pronájmu, žádoucí je to pouze u některých, v tomto případě u pronájmu, který se řídí ustanovením § 2235 a násl. občanského zákoníku a jehož charakteristickým znakem je zajištění bydlení.

[17] Podmínky zde uvedené však pronájem chaty stěžovatele zjevně nespĺňuje a on sám to ani nepopírá. Chata není objektem určeným k trvalému bydlení, stěžovatel, jak sám uvádí, ji používá i ke své vlastní rekreaci, pronájmem uvedené nemovitosti není zajišťována bytová potřeba jiných osob, pronájmy jsou krátkodobé a jsou provázány doplňkovými službami, minimálně v rozsahu poskytování ložního prádla, omezeného množství dřeva, zapůjčení lodí a nad rámec základní ceny též eventuálním provedením úklidu.

[18] Podle § 2326 občanského zákoníku se *„[S]mlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném a objednatel se zavazuje zaplatit ubytovateli za ubytování a za služby spojené s ubytováním ve lhůtě stanovené ubytovacím řádem, popřípadě ve lhůtě obvyklé.“* Nejvyšší správní soud má tedy ve shodě s krajským soudem za to, že smlouvy, které stěžovatel se svými klienty uzavírá, jsou podle svého obsahu (§ 555 občanského zákoníku) smlouvami o ubytování ve smyslu citovaného ustanovení.

[19] Namítá-li pak stěžovatel, že pro posouzení věci je zcela nerozhodné, zda se jedná o smlouvu o nájmu podle § 2235 občanského zákoníku či o smlouvu o ubytování ve smyslu § 2326 občanského zákoníku, neboť pro jejich rozlišení neposkytuje živnostenský zákon v § 3 odst. 3 písm. ah) dostatečnou oporu, musí k tomu Nejvyšší správní soud ve shodě s krajským soudem, kromě teleologického výkladu podaného výše, poukázat též na bod 55, přílohy č. 4 k živnostenskému zákonu, kde jsou jako živnost volná uvedeny i ubytovací služby. Ty jsou ovšem obecně poskytovány právě na základě uvedených smluv, a proto v kontextu všech výše rozebraných ustanovení má Nejvyšší správní soud za to, že právní úprava je v tomto směru dostatečně komplexní a vede k závěrům výše uvedeným. Nejvyšší správní soud tak uzavírá, že napadený rozsudek není zatížen ani vadou nesprávného posouzení právní otázky.

pokračování

[20] V souhrnu dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že napadený rozsudek krajského soudu je zákonný, kasační stížnost proti němu podanou proto podle § 110 odst. 1, *in fine*, s. ř. s. jako nedůvodnou zamítl.

[21] Stěžovatel neměl ve věci úspěch, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení ze zákona, žalovaný byl ve věci úspěšný, nevznikly mu však náklady řízení přesahující běžný rámec jeho úřední činnosti; Nejvyšší správní soud proto nepřiznal náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti žádnému z účastníků (§ 60 odst. 1 s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s.).

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3 s. ř. s.).

V Brně dne 14. ledna 2020

JUDr. Jaroslav Vlašín
předseda senátu