27. 1. 2022

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Boj s epidemií prostřednictvím omezení provozoven: Sleva z nájemného a podstatné změny okolností dle německé rozhodovací praxe

Zejména v první vlně protipandemických opatření se jednalo o skutečný šok: celá řada podniků ztratila možnost využívat svou provozovnu původním způsobem, popřípadě ji provozovat vůbec. Podnikatelé v některých oborech měli o rozsahu zákazu jasno, v jiných si museli lámat hlavu výkladovými otázkami, protože nejasná opatření postrádala odůvodnění. Podmínky se navíc v průběhu pandemie měnily, a to zejm. s ohledem na vývoj epidemie a reakci odborné i neodborné veřejnosti na jednotlivá opatření.

Jedno však bylo zřejmé: s takto intenzivním zásahem do podnikání prostřednictvím provozovny při sestavování smluv jen málokdo počítal, a tak se tonoucí nájemci chytali každého stébla, které by je ochránilo před platbou celého nájemného za situace, kdy možnost získání tržeb na krytí tohoto nájemného byla zcela odepřena, nebo alespoň velmi limitována.

Přes odlišné detaily měla právní omezení podobné rysy jak v České republice, tak v Německu, a je tak možné využít větší německý trh k získání soudních rozhodnutí v otázkách, které v českém prostředí stále ještě mohou být sporné.[1]

Cílem tohoto příspěvku je přinést do českého prostředí rozhodnutí frankfurtského odvolacího soudu ze září loňského roku,[2] které se vypořádává s právní otázkou (i) slevy z nájmu z důvodu vady předmětu nájmu, (ii) podstatné změny okolností a jejích důsledků a (iii) nemožnosti plnění, a dále čerstvě vyhlášené rozhodnutí německého spolkového soudního dvora[3], který se těmito otázkami zabýval na základě sporu o výši nájemného v Sasku. Bude jistě zajímavé sledovat, zda se k závěrům německých soudů přikloní i česká soudní praxe.

OLG Frankfurt am Main – Sleva z nájmu pro sushi restauraci

V případě frankfurtského odvolacího soudu se jednalo o nájem prostorů určených k provozování sushi restaurace v konceptu tzv. „running sushi“. Dle nájemní smlouvy byla nájemkyně povinna platit nájemné ve výši 7.100 €, 500 € zálohy na provozní náklady a DPH z obou částek ve výši 19 %, celkem tedy 9.044 €. Od 18. 3. 2020 do 15. 5. 2020, tedy téměř dva měsíce, nemohla kvůli opatřením své podnikání provozovat. Za měsíc duben a květen zaplatila na nájemném a souvisejících platbách pouze 4.522 € měsíčně. Restauraci znovu otevřela 18. či 19. 6., dodatečně zaplatila polovinu nájmu za červen a od července 2020 platila znovu plnou výši nájemného. U soudu se domáhala určení, že za duben byla povinna platit sjednané nájemné pouze z poloviny a za květen pouze 5/8 sjednaného nájemného.

Těžiště rozhodnutí německých soudů o těchto sporech leží v posouzení několika právních otázek. Prvně je to (i) **existence vady předmětu nájmu** způsobené úředním nařízením, která by mohla vést ke snížení nájemného. Dále (ii) zda se jedná o **plnou či částečnou nemožnost plnění na straně**

pronajímatele a (iii) zda jsou naplněny **předpoklady pro změny smlouvy s ohledem na podstatnou změnu okolností**.

Totožné otázky byly předmětem českých právních analýz souvisejících s postavením pronajímatele a nájemce v kontextu protiepidemických opatření. Německá právní úprava slevy z nájemného v případě vady je velmi podobná té české, a proto je rozhodnutí velmi dobře přenositelné i do českého prostředí.

Mimo hlavní zájem článku si myslím zaslouží zmínku, že soud prvního stupně vytkl žalobkyni, že dostatečně neodůvodnila, proč v průběhu uzávěry podniku pro veřejnost nerozvíjela obchodní aktivity jiným způsobem, které by nevyžadovaly vstup do provozovny (aby si zákazníci mohli sushi sníst mimo provozovnu restaurace). Žalobkyně na to konto v odvolacím řízení podrobně argumentovala, že taková změna by nepřinesla lepší obchodní výsledek. Mimo daný případ mám ale za to, že je velmi zajímavá právní otázka, nakolik musí podnikatel v důsledku takto výrazné změny okolností zcela změnit svůj obchodní model, aby se mohl dovolávat ochrany poskytnuté právními předpisy (pro české prostředí jsme tyto úvahy s nejednoznačným závěrem vedli zejména ve vztahu k prevenční povinnosti a právu na odškodnění při opatřeních vydaných podle krizového zákona, zejména s ohledem na právní nejistotu ohledně přeměny prodejen v pouhé výdejny a nutnosti zřídit eshop pro minimalizaci škod).

K existenci vady předmětu nájmu způsobené úředním nařízením

Německé soudy došly k závěru, že nucené uzavření provozoven v souvislosti s pandemií COVID-19 nezakládá nárok na snížení nájemného na základě vady předmětu nájmu. Omezení restaurací na základě opatření vydaných hesenskou vládou ve snaze omezit šíření onemocnění nezakládají podle frankfurtského odvolacího soudu vadu předmětu nájmu, která by odůvodňovala snížení nájemného.

Úředně nařízená omezení se dle soudu netýkala přímo pronajatých prostor, ale souvisela obsahově s podnikáním nájemce. Pronajímatel byl povinen pouze umožnit nájemci v pronajatých prostorách podnikat s konkrétně sjednaným účelem, nikoliv však přenechat nebo umožnit nájemci samotné podnikání. Pronajímatel není zavázán zajistit nájemci právní možnost provozu restaurace, pokud se předpoklady netýkají přímo samotného předmětu nájmu. Proto opatření vydané hesenskou vládou vedoucí k omezení a uzavření restaurace nezasahují do samotného předmětu nájmu a nezakládají jeho vadu ve smyslu německého občanského zákoníku, zasahují pouze do podnikání nájemce.

Současně dle soudu pronajímatel splnil své povinnosti umožnit nájemci přenechat pronajatou nemovitost nájemci ve stavu způsobilém k užívání v souladu se smlouvou a v tomto stavu ji udržovat po dobu nájmu. Způsobilost pronajatých prostor určených k podnikání byla zachována. Výše uvedené závěry mohou najít své uplatnění i v české prostředí ve vztahu k ustanovení § 2208 OZ.

K nemožnosti plnění na straně pronajímatele

Představená situace nepředstavuje dle soudu ani nemožnost plnění na straně pronajímatele. Přenechání prostoru k užívání neporušuje právní předpisy, a to ani když by smluvně sjednaný účel nájmu byl směřován na provoz nyní zakázaný.

K podstatné změně okolností

Frankfurtský odvolací soud ve svém rozhodnutí nechal otevřenou možnost aplikace podstatné změny okolností, která může vést k úpravě smlouvy. Soud přitakal žalobkyni, že v důsledku pandemie COVID-19 a jimi vyvolaným omezením došlo v tomto případě k vážně změně okolností týkající se nájemní smlouvy. Významné ekonomické ztráty pro nájemce mohou v německém prostředí vést ke

snížení nájemného již od začátku úředního nařízení, jsou-li splněny všechny předpoklady pro aplikaci ustanovení o podstatné změně okolností.

V případě podstatné změny okolností je dle frankfurtského odvolacího soudu potřeba zohlednit závazky a postavení obou stran. Dle zákonné úpravy, kterou si smluvní strany neupravily odlišně, leží riziko užívání objektu na nájemkyni. Pronajímatel byl však v daném případě zatížen závazky z úvěru a provozními náklady objektu, přičemž při jejich vyčíslení soud shledal, že v případě snížení nájmu by pro něj byly stávající závazky velmi tíživé. Soud proto shrnul, že nemůže být v takovém případě o snížení nájemného rozhodnuto k tíži pronajímatele, a z toho důvodu není naplněna zákonná podmínka pro aplikaci změny smlouvy, tedy aby po žalobkyni nemohlo být po zohlednění všech okolností případů požadováno, aby plnila smlouvu beze změny.

Německý soud také zdůraznil, že opatření způsobená pandemií představují zásadní zásah do života občanů, přičemž z hospodářského hlediska je v zásadě otázkou náhody, které podniky jsou opatřeními postiženy. Úlohu vyrovnávání tíhy břemene, kterou ve společnosti nesou jednotlivci, má dle soudu nést veřejnost. Soud uvádí, že není úlohou ani schopností civilního práva vytvořit celospolečensky rovnovážné vyrovnání zátěže, nýbrž že civilní právo reguluje v zásadě jen vzájemné vztahy jednotlivců. Stejně tak není ani původním úkolem pronajímatele specificky nést díl celospolečenských břemen pandemie.

Tyto aspekty je jistě možné zvážit i v české právní úpravě. V českém prostředí se nicméně možnost aplikace ustanovení o důsledcích podstatné změny okolností obvykle vylučuje a každá strana nese nebezpečí změny okolností sama. Praxe tak využívá, že ustanovení občanského zákoníku o úpravě smlouvy v případě podstatné změny okolností je dispozitivní, tedy strany je mohou dohodou modifikovat či vyloučit.

I když bylo v průběhu pandemie v českém prostředí podrobeno kritice, že většina nájemních smluv toto vyloučení obsahuje, je v oblasti smluvního práva spíše pravidlem, že se obě strany snaží snížit míru své nejistoty plynoucí z neurčitých právních pojmů a změn okolností, které nemohla příslušná strana předvídat či ovlivnit. A je asi nesporné, že pronajímatelům toto ustanovení značně usnadnilo vyjednávání s jejich nájemci v době, kdy nájemci měli omezené zdroje příjmů z pronajatých prodejen.

Německý spolkový dvůr (BGH) na základě předchozích rozhodnutí OLG Dresden a LG Chemnitz

Krátce před odevzdáním tohoto článku bylo zveřejněno rozhodnutí německého spolkového soudního dvora, který rozhodoval v jiném případě nájmu prostorů k podnikání v Sasku,[4] a tak je nutné článek alespoň stručně rozšířit a uvést i závěry spolkového soudního dvora. Linie argumentace frankfurtského odvolacího soudu těmto závěrům odpovídá. Konkrétně BGH dochází k následujícím závěrům:

1. V případě uzavření provozovny kvůli pandemii COVID-19 se nejedná o vadu pronajaté věci, ani o plnou či částečnou nemožnost plnění;
2. V případě uzavření provozovny spočívající v aktu veřejné moci k boji s pandemií COVID-19 přichází v zásadě v úvahu nárok nájemce na úpravu nájemného kvůli podstatné změně okolností;
3. Vyhodnocení, zda nelze po nájemci požadovat, aby plnil nezměněnou smlouvu (při podstatné změně okolností), nesmí být provedeno paušálním způsobem. Rozhodující jsou veškeré okolnosti případu. Je třeba zohlednit také finanční výhody, které nájemce získal ze státní podpory ke kompenzaci znevýhodnění způsobeného pandemií.

Mgr. Jana Otčenášková, LL.M. (Universität Passau)

P / R / K

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111
Fax: +420 224 235 450
e-mail: prague@prkpartners.com

---

[1] Mimo rozhodnutí, kterými se zabývá tento článek, se jedná také o rozhodnutí OLG Dresden (Rozsudek sp. zn. 5 U 1782/20 z 24. 02. 2021), OLG Karlsruhe (Rozsudek sp. zn. 7 U 109/20 z 24. 02. 2021), OLG München (Usnesení sp. zn. 32 U 6358/20 ze 17. 2. 2021), OLG Frankfurt (Rozsudek sp. zn. 2 U 143/20 z 19. 3. 2021) a KG Berlin (Rozsudek 8 U 1099/20 z 01. 04. 2021).

[2] Rozhodnutí Oberlandesgericht Frankfurt am Main („OLG Frankfurt am Main“), Rozsudek sp. zn. 2 U 18/21 ze 17. 09. 2021.

[3] Německý spolkový soudní dvůr má svým postavením nejblíže k postavení Nejvyššího soudu v českém prostředí.

[4] Rozhodnutí Spolkového soudního dvora, sp. zn. XII ZR 8/21, publikovaný 12. 1. 2022.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)