

6. 2. 2024

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

Dlužné nájemné vzniklé po zjištění úpadku (prohlášení konkursu) dlužníka: pohledávka za majetkovou podstatou?

Nejeden pronajímatel se musí potýkat s nesolventními nájemci. Nezřídka se tito nájemci, bytových i nebytových prostor, dostávají do platební neschopnosti a končí v insolvenčním řízení. Pronajímatel je pak postaven před otázkou, jak naložit se vzniklou pohledávkou a s nájemní smlouvou. Tento příspěvek se bude zabývat výhradně nájemními smlouvami prostor sloužících k podnikání.

S nájmem bytových i nebytových prostor jde ruku v ruce vždy riziko, že nájemce přestane hradit nájem, neuhradí vyúčtované energie, a nakonec skončí v exekuci nebo insolvenční řízení. Přestože lze vždy doporučit lustraci konkrétního nájemce před začátkem nájemního vztahu, pozdější problémy se tím vyloučit nedají. A bude vždy záležet na rychlosti pronajímatele, kolik peněz se mu podaří zachránit.

Obecně lze průběžně kontrolovat stav nájemců alespoň prostřednictvím insolvenčního rejstříku. První červenou vlajkou, že se ekonomická situace daného nájemce zhoršuje, budou opožděné platby. Ty mnohdy předznamenávají platební neschopnost a zhoršenou vymahatelnost nájemného.

Jakmile nájemce sklouzne do insolvenčního řízení, nebo všechny okolnosti nasvědčují tomu, že tam brzo skončí, mělo by být vždy první otázkou pronajímatele, jak dále naložit s nájemní smlouvou. Okamžikem zahájení insolvenčního řízení, resp. zjištění úpadku, se dispozice s nájemní smlouvou značně ztěžuje.

Zde je pro kontext potřeba připomenout § 109 ins. zákona, tj. omezení dispozice nájemníka s majetkovou podstatou po zahájení insolvenčního řízení a následně § 229 ins. zákona, tedy osoby s dispozičním oprávněním v závislosti na procesním stádiu insolvenčního řízení. Přestože je potřeba časově odlišit zjištění úpadku a prohlášení konkursu, tam, kde to bude možné, soudy zvolí oba výroky (o zjištění úpadku a prohlášení konkursu) v jediném usnesení (viz § 148 ins. zákona).

Zejména u podnikatelských nájemních smluv, bude záležet na dobře nadefinovaných výpovědních důvodech, a tedy na flexibilitě ukončit nájemní smlouvu rychle. Nájemní smlouvy by proto měly obsahovat standardní klauzuli o možnosti výpovědi pronajímatelem se zkrácenou výpovědní dobou, jakmile bude vůči nájemci zahájeno insolvenční řízení - bez ohledu na to, zdali se platební morálka nájemce skutečně zhorší.

Důvodem je ustanovení § 257 insolvenčního zákona (resp. § 330a u oddlužení a § 397a u reorganizace). Ten znemožňuje pronajímatelům vypovědět nájemní smlouvu po prohlášení úpadku z důvodu neuhrazení nájemného po splatnosti před zjištěním úpadku. Komentářová literatura uvádí, že všechna tato ustanovení chrání majetkovou podstatu pro případ, že by byl zájem na trvání nájemní vztahu i po úpadku. [1] Pronajímatel by tedy měl mít nástroje k tomu, aby mohl nájemní smlouvu promptně ukončit již před zjištěním úpadku.

Dlužné nájemné vzniklé před úpadkem se bude uplatňovat standardní přihláškou. Jaká je ovšem situace, kdy nájemní smlouvu pronajímatel neukončil (ať už úmyslně, či nedopatřením), už ji ukončit

nemůže a dlužné nájemné i nadále narůstá i po úpadku? Je dlužné nájemné vzniklé po zjištění úpadku (prohlášení konkursu) tzv. pohledávkou za majetkovou podstatou? Nebo už se s takovou pohledávkou může pronajímatel rozloučit? Odpověď zní: záleží na individuálních okolnostech. Právní úprava v insolvenčním zákoně je v tomto ohledu poměrně kusá, lehce matoucí a návod vlastně nedává.

Důležité je v tomto kontextu také znění § 256 ins. zákona, které umožňuje insolvenčnímu správci nájemní smlouvy po prohlášení konkursu vypovědět. Situaci tedy může vyřešit zásah insolvenčního správce. Insolvenční správce se však může rozhodnout smlouvu nevypovědět, nebo mohou nastat situace, kdy ins. správce o nájemních smlouvách vůbec neví (dlužník je nečinný, nespolupracuje a z jiných dostupných zdrojů nelze existenci smlouvy dovodit).

Insolvenční zákon, vyjma (ne)možnosti nájemní smlouvy ukončit, o charakteru nájemních smluv nehovoří. Někteří insolvenční správci proto argumentují tím, že nájemní smlouvy spadají svým charakterem pod § 253 insolvenčního zákona, tj. pod tzv. smlouvy o vzájemném plnění. Ten ve druhém odstavci stanovuje, že pokud se insolvenční správce do 30 dní od prohlášení konkursu nevyjádří, že smlouvu splní, platí že plnění odmítl. Tedy, že smlouva zanikla. Tento výklad však Nejvyšší soud nesdílí. Nejvyšší soud zhodnotil, že nájemní smlouvy nespadají pod § 253 ins. zákona, tj. pod tzv. smlouvy o vzájemném plnění. Ustanovení § 256 ins. zákona je tak ve vztahu k § 253 ustanovením speciálním.[2]

Jak s tímto posouzením tedy naložit? Dle komentářové literatury a některých rozhodnutí českých soudů mohou nastat případy, kdy se z dlužného nájemného vzniklého po úpadku může stát pohledávka za majetkovou podstatou spadající pod § 168 odst. 2 písm. g).

Ustanovení insolvenčního zákona se o pohledávkách za majetkovou podstatou z titulu nájemní smlouvy (resp. pohledávkách z nájemného) výslovně nezmiňuje. Ustanovení § 168 odst. 2 písm. g) ins. zákona hovoří pouze právě o smlouvách, které osoba s dispozičním oprávněním neodmítla. Odborná literatura k tomu uvádí: „Pohledávky po prohlášení konkursu musejí být pohledávkami za majetkovou podstatou. Přestože se v § 168 odst. 2 písm. g) hovoří pouze o smlouvách, které osoba s dispozičním oprávněním neodmítla, půjde i o pohledávky ze smluv, které osoba s dispozičními oprávněními nevypověděla (resp. které nebyly jinak ukončeny).“[3] Na toto hodnocení navazuje pak také např. Vrchní soud v Praze: : „Pohledávky, které ze smlouvy, jež nebyla zákonem předjímaným postupem vypovězena, vzešly, je pak nutno v souladu s § 256 odst. 3 insolvenčního zákona a contrario kvalifikovat jako pohledávky ze smluv, které se podle insolvenčního zákona považují za smlouvy, jejichž splnění osoba s dispozičními oprávněními neodmítla, jestliže se týkají plnění poskytnutého dlužníku po zahájení insolvenčního řízení ve smyslu § 168 odst. 2 písm. g) insolvenčního zákona.“[4]

Z těchto rozhodnutí však obiter dictum vychází zásadní podmínka pro úspěšné uplatnění takové pohledávky. Dlužník musí prostory dle nájemní smlouvy aktivně využívat, resp. v nich uskutečňovat nějakou ekonomickou činnost. Jde o základní ochranu majetkové podstaty, tzn. musí existovat zájem na tom, aby smlouva i nadále pokračovala. Pokud bude dlužník nečinný, ekonomickou činnost již neprovozuje a ins. správce neměl jinou možnost se o nájemní smlouvě dozvědět, o pohledávku za majetkovou podstatou se jednat nebude.

Závěr:

Mohou nastat případy, kdy nájemní vztah s dlužníkem trvá i po prohlášení konkursu a pronajímateli tak narůstá další dlužné nájemné. Protože půjde o pohledávky, které vznikly až po prohlášení konkursu má pronajímatel možnost tento nárok uplatnit jako pohledávku za majetkovou podstatou

dle § 168 odst. 2 písm. g) ins. zákona. Nepůjde však o automatický nárok a vždy budou rozhodovat individuální okolnosti. Zejména pak aktivita ekonomická aktivita dlužníka a vědomost ins. správce o uzavřené nájemní smlouvě.



JUDr. Ondřej Sasín,
advokát



[OYERS advokátní kancelář, v.o.s.](#)

Okružní 433/1
638 00 Brno

Grmelova 2107/13b
709 00 Ostrava

e-mail: ondrej@oyers.law

-
- [1] Sprinz, P., Jirmásek, T., Řeháček, O., Vrba, M., Zoubek, H. a kol. Insolvenční zákon. Komentář. 1. vydání (4. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 257 nebo Moravec, T., Kotoučová, J. a kol. Insolvenční zákon. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, komentář k § 257
- [2] viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. října 2017, sp. zn. 29 ICdo 14/2016 a nejnověji také v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. prosince 2023, sp. zn. 29 ICdo 94/2022
- [3] Sprinz, P., Jirmásek, T., Řeháček, O., Vrba, M., Zoubek, H. a kol. Insolvenční zákon. Komentář. 1. vydání (4. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, komentář k § 168
- [4] rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 15. 2. 2022, č. j. 102 VSPH 616/2021-74 nebo rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 8. 2022, č. j. 104 VSPH 380/2022-121.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Odpovědnost členů statutárního orgánu za nepodání insolvenčního návrhu včas](#)
- [Úmyslně zkracující právní jednání mezi dlužníkem a osobou blízkou](#)
- [Nejvyšší soud ČR: Úhrada úroků ze zápůjčky jako zvýhodňující jednání? Klíčový výklad k § 241 odst. 5 písm. b\) insolvenčního zákona](#)
- [K postavení zajištěného věřitele v insolvenčním řízení](#)

- [K \(ne\)způsobilosti notářského zápisu jako exekučního titulu pro nařízení exekuce prodejem zástavy](#)
- [Promlčení pracovněprávních pohledávek postavených na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou](#)
- [Preventivní restrukturalizace](#)
- [Odpovědnost státu za nesprávný úřední postup exekutora: Je stát skutečně „posledním dlužníkem“?](#)
- [Odstoupení od smlouvy v insolvenčním řízení](#)
- [Zřízení exekutorského zástavního práva - právní rámec, dopady a judikatura](#)
- [Novela nařízení o insolvenčním řízení nabyla účinnosti - jaké přinesla změny?](#)