24. 3. 2016

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

K postupu pronajímatele při vyklizení prostor sloužících k podnikání

V praxi se často pronajímatelé prostor sloužících k podnikání dostávají do patové situace - nájemce nehradí nájemné a po ukončení nájemního vztahu, zásadně výpovědí ze strany pronajímatele, nevyklidí předmětné prostory, čímž citelně omezí pronajímatele v dispozici s prostory sloužícími k podnikání. Jako nejzazší možnost pronajímatele se následně jeví „svévolné“ vyklizení prostor, zde avšak pronajímatelé naráží na rozhodovací praxi soudů, jež se v případě svévolného vyklizení staví na stranu nájemce. Současná právní úprava pronajímateli poskytuje efektivní obranný nástroj, a to ve formě zadržovacího práva, jež vyklizení vlastními silami může činit legálním.

Na úvod je nasnadě předestřít omezený rozsah tohoto příspěvku zaměřeného pouze na nájem prostor sloužících k podnikání. Z povahy věci nelze uvedené závěry vztahovat na nájem obecně - natož na nájem bytu, jež je chráněn přísnějším režimem a „svévolné“ vyklizení bytu pronajímatelem je soudy po právu kategoricky odmítáno, zejména se zřetelem na naplnění skutkové podstaty trestného činu porušení domovní svobody dle ustanovení § 178 odst. 1 zákona ř. 40/2009 Sb., trestního zákoníku. Dále je nadbytečné se věnovat skutečnosti, že v rámci občanskoprávní rekodifikace byl zrušen zákon 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a nyní úpravu nájmu nebytových prostor nalézáme v zákoně 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále je „**NObčZ**“) v pododdíle o nájmu prostor sloužících k podnikání.

Skončení nájmu a odevzdání prostor pronajímateli

Skončení nájmu se dle dikce ustanovení § 3074 odst. 1 NObčZ posuzuje pouze podle nové právní úpravy, a to i v případě nájmu vzniknuvšího před 1. 1. 2014. Občanský zákoník v této oblasti nepřináší nijak zásadní obsahové změny ohledně skončení nájmu prostor sloužících k podnikání.

Skončí-li nájem, v případě nájemce neplatiče může pronajímatel postupovat dle ustanovení § 2309 alinea 1 písm. b) NObčZ (jedná-li se o nájem na dobu určitou), § 2312 NObčZ (jedná-li se o nájem na dobu neurčitou) či § 2232 NObčZ, má nájemce povinnost prostory nájmu odevzdat pronajímateli. Uvedená povinnost je zakotvena v ustanovení § 2225 NObčZ, které stanoví, že *při skončení nájmu odevzdá nájemce věc pronajímateli […] odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Způsob předání předmětu nájmu se dá následně per analogiam vyčíst z ustanovení § 2292 NObčZ upravující předání bytu pronajímateli, kdy byt [prostor sloužící k podnikání] je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání k přístupu do bytu [prostor sloužících k podnikání] a jeho užívání*. Povinnost vyklizení prostoru nájmu lze také dovodit z úpravy nájmu bytu, a to ustanovení § 2293 odst. 1 NObčZ, jež stanoví, že *nájemce odevzdá byt [prostor sloužících k podnikání] ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání*.

Občanský zákoník avšak nestanovuje lhůtu, do kdy mají být prostory odevzdány, resp. vyklizeny a není-li v nájemní smlouvě postup odevzdání upraven, může se pronajímatel ocitnout v nepříznivé situaci, zejména pokud nájemce nijak nespolupracuje či odmítá prostory odevzdat, ať již třeba s námitkou, že výpověď pronajímatele je neplatná a neúčinná, či bez uvedení důvodu.

Standardní variantou řešení nastíněné situace je podání negatorní žaloby. Následně může pronajímatel na základě pravomocného a vykonatelného rozhodnutí soudu přistoupit k vyklizení prostor nájmu postupem dle ustanovení § 340 a násl. zákona 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „**o.s.ř.**“).

Zadržovací právo pronajímatele

Ustanovení § 2234 NObčZ zakotvuje právo pronajímatele zadržet za účelem zajištění své pohledávky vůči nájemci movité věci, které nájemce má na pronajaté věci nebo v ní.

Připomeneme-li předchozí právní úpravu, dle ustanovení § 672 zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „**ObčZ**“) měl pronajímatel na zajištění nájemného zástavní právo k movitým věcem, které byly na pronajaté věci a patřily nájemci nebo osobám, jež s ním žily ve společné domácnosti. To však zaniklo, pokud byly věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonatelem. Pronajímateli náleželo zadržovací právo pouze v případě, že nájemce začal movité věci z prostor nájmu stěhovat bez zaplacení či zajištění nájemného. Následně musel pronajímatel do 8 dnů požádat o soupis soudním vykonatelem, jinak musel věci nájemci opět vydat.[1]

Nová úprava ruší zákonné zástavní právo pronajímatele a na jeho místě zavádí zadržovací právo pronajímatele a do značné míry rozšiřuje podmínky uplatnění tohoto speciálního[2] zadržovacího práva. Pronajímatel může zadržet nájemci věci nejen za účelem zajištění nájemného, ale jakékoliv pohledávky vzniknuvší z předmětného nájemního vztahu.

Jako nešťastnou konstrukci lze vnímat vymezení *movitých věcí, které nájemce má na pronajaté věci nebo v ní*. Nahlížíme-li na dané spojení pomocí výkladu stricto sensu, docházíme k závěru, že pronajímatel může uplatnit své zadržovací právo vůči všem věcem, tedy i věcem, jež nejsou ve vlastnictví nájemce, nacházejícím se v prostorách sloužících k podnikání[3]. V případě nájmu prostor sloužících k podnikání je tato vágnost vymezení movitých věcí poměrně zásadní, jelikož v praxi je běžné, že nájemce má v prostorách umístěny movité věci např. na základě smlouvy o leasingu a není skutečným vlastníkem věci. Proto je nasnadě se přiklánět spíše k výkladu, že pronajímatel může zadržet věci nacházející se v/na prostorách nájmu, jež jsou ve vlastnictví nájemce. Otázkou avšak zůstává - jak může pronajímatel zjistit, které věci jsou ve vlastnictví nájemce.

Pokud chce pronajímatel uplatnit zadržovací právo k věcem nacházejícím se v/na prostorách nájmu, musí postupovat podle ustanovení § 1397 odst. 1 NObčZ, tj. vyrozumět nájemce o uplatnění zadržovacího práva a sdělit mu důvod zadržení. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, musí mít písemnou formu i vyrozumění o uplatnění zadržovacího práva. Ve vyrozumění o uplatnění zadržovacího práva může být také obsažena výzva k odstranění (věcí) z prostor nájmu, jež nejsou ve vlastnictví nájemce, čímž by mohlo být zamezeno případným sporům ohledně vlastnictví zadržených věcí.

Pronajímatel je povinen o zadržené věci pečovat jako řádný hospodář. Nadto, vzniknou-li pronajímateli v souvislosti s péčí o zadržené věci náklady, má vůči nájemci nárok na jejich náhradu.

„Svévolné“ vyklizení nebytových prostor pronajímatelem

Jak je již naznačeno výše, soudy kategoricky nepřipouštějí „svévolné“ vyklizení předmětu nájmu. Nahlížíme-li na „svévolné“ vyklizení optikou uplatnění zadržovacího práva k věcem nacházejícím se v/na prostorách nájmu, dá se hovořit spíše o vyklizení vlastními silami. Pronajímatel vlastními silami v rámci výkonu zadržovacího práva (po předchozím vyrozumění nájemce) zadržené věci s péčí řádného hospodáře pouze přemístí na jiné místo. V tomto případě se nejedná o svévolné vyklizení bez právního titulu, ale pouze o výkon zadržovacího práva - vyklizení vlastními silami. Pronajímatel má samozřejmě povinnost vyklizené věci s péčí řádného hospodáře uložit (uschovat).

Jako podpůrný argument lze odkázat na závěry Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 28 Cdo 2940/2005, ze dne 18. října 2006, jež za současné legislativní úpravy a v souvislosti s institutem zadržovacího práva mohlo být aplikovatelné. Relevantní právní věty z předmětného usnesení znějí:

„Pronajímatelé v posuzovaném případě nejednali protiprávně, pokud nájemce po skončení nájemního vztahu k nebytovým prostorám tyto řádně prostory nevyklidil a pronajímatelé proto přistoupili k vyklizení nebytových prostor vlastními silami. Jejich postup při jejich vyklizení - nesoucí sice svémocné prvky, ale notářským zápisem zachycený a provázený uložením vyklizovaných věcí movitých - nelze označit ani za zásadně protiprávní ani za provedený v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 odst. 1 ObčZ.

Za vzniklého stavu si pronajímatelé počínali zcela přiměřeně jako vlastníci, chránění jak ustanovením § 126 odst. 1 ObčZ, tak i článkem 11 Listiny základních práv a svobod; obojí zákonná garance zakotvuje právo vlastnit majetek v celém jeho rozsahu, včetně oprávnění jej pokojně a nepřetržitě užívat.“

Ve smyslu uvedeného usnesení lze „legálnost“ vyklizení prostor nájmu vlastními silami posílit zachycením samotného činu ve veřejnoprávní listině – notářském zápise. Notářský zápis o průběhu vyklizení vlastními silami dodá popsanému jednání určitý punc „legálnosti“ a souladu s dobrými mravy. Nadto v případném soudním řízení ulehčí notářský zápis důkazní pozici pronajímatele.

Modelový příklad

Ve světle výše uvedeného lze závěr popsat na modelové situaci. Nájemce po dobu delší třech měsíců neplatí nájemné. Pronajímatel nájemci písemně oznámí, že uplatňuje zadržovací právo k věcem nacházejícím se v/ na prostorách nájmu. Následně pronajímatel vypoví nájemní smlouvu bez výpovědní lhůty dle ustanovení § 2232 NObčZ. Nájemce na uvedené kroky pronajímatele nijak nereaguje – nájemné nehradí a prostory nevyklidí. Pronajímatel tedy může přikročit k vyklizení prostor nájmu vlastními silami za účasti notáře, jež průběh vyklizení, soupis vyklízených věcí a stav vyklízených věcí zachytí v notářském zápise.

Mgr. Nikola Horká,
advokátní koncipientka

KŠD LEGAL advokátní kancelář s.r.o.

CITY TOWER
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Tel.: +420 221 412 611

Fax: +420 222 254 030
e-mail: ksd.law@ksd.cz

---

[1] Přestože NObčZ zákonné zástavní právo pronajímatele zrušil, zástavní právo, jež vzniklo na věcech nájemce před 1. 1. 2014, zůstává zachováno i po pozbytí účinnosti ObčZ a jeho zánik se dle ustanovení § 3073 posuzuje podle ObčZ, tj. podle ustanovení § 672 ObčZ.
[2] Zadržovací právo pronajímatele je ius specialis ve vztahu k obecné úpravě zadržovacího práva dle ustanovení §§ 1395 až 1399 NObčZ, které se užije subsidiárně.
[3] Uvedený závěr je zjevný z KABELKOVÁ, E., DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku, 1. vydání, Praha: C. H. Beck Nakladatelství, 2013, s. 111 – 114 s odkazem na důvodovou zprávu k ustanovení § 1011 NObčZ.

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

Další články:

- Promlčení zápůjčky na dobu neurčitou a změna judikatury Nejvyššího soudu
- Jak dlouho po podání žádosti o vydání stavebního povolení musí žadatel udržovat podkladová stanoviska platná a aktuální?
- Ne/podceňování zastupitelnosti bezpečnostních rolí dle zákona o kybernetické bezpečnosti
- Právo a umělé inteligence: AI Act, osobní údaje, kyberbezpečnost a další regulace
- Dítě a dovolená v zahraničí: Co dělat, když druhý rodič nesouhlasí s cestou?
- Cena zvláštní obliby – kdy má citový vztah poškozeného k věci vliv na výši odškodného?
- Umělá inteligence v právu: Efektivní pomoc nebo riziko pro odborný úsudek?
- Úvodní vhled do klasifikace povinných osob dle návrhu nového zákona o kybernetické bezpečnosti
- Rodinná nadace s dceřinou společností: Alternativa ke svěřenskému fondu pro správu rodinného majetku
- Řádné prověření podnětu jako podklad pro místní šetření (nález Ústavního soudu)
- Zákon č. 73/2025 Sb.: Advokacie v nové éře regulace a ochrany důvěrnosti