4. 5. 2020

ID: 111014

Mohou pronajímatele usilovat o změnu podnikatelského nájmu, nemohou-li dát nájemci, který neplatí nájemné, výpověď?

Aktuálně začal platit zákon, který výraznou měrou zasahuje do tzv. podnikatelských nájmů, tedy nájmu prostor sloužících k podnikání. Tento zákon nově počítá s tím, že pronajímatel nebude moci v období do 31. 12. 2020 (dále jen „ochranná doba“) jednostranně ukončit nájem za situace, kdy došlo či dojde k prodlení nájemce s placením nájemného v období od 12. 3. 2020 do dne 30. 6. 2020 (dále jen „rozhodná doba“), přičemž toto prodlení nastalo či nastane v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo provozování podnikatelské činnosti.

Předmětný návrh zákona představuje bezesporu výrazný zásah do práv pronajímatelů, když přenáší břemeno aktuální tíživé situace právě na bedra těchto pronajímatelů. Odhlédneme-li od toho, že zvolené řešení je značně problematické a pravděpodobně jde až hranu ústavních limitů a že nasnadě jsou i jiné, dle mého názoru vhodnější, přístupy (např. přímá podpora dotčených nájemců), je třeba se zamyslet, jakým způsobem se touto úpravou dotčená skupina obyvatel, tedy podnikatelští pronajímatelé, může chránit, začne-li tato úprava platit.

Právní řád nabízí některé nástroje ke zmírnění zásahů do práv těchto pronajímatelů, přičemž jedním z nich je změna smlouvy z důvodu existence tzv. podstatné změny okolností dle § 1765 – 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***ObčZ***“). Na možnost aplikace těchto ustanovení na právní poměry podnikatelských pronajímatelů a nájemců se podíváme detailněji.

Podmínky, za kterých se pronajímatel může domáhat změny nájemní smlouvy

Koronavirus a další související opatření, včetně návrhu zákona, jímž dochází k vyloučení možnosti jednostranně ukončit nájem (zejména dát výpověď) v případě prodlení nájemce s placením nájemného, bezesporu představují změnu okolností, z nichž smluvní strany vycházely, když uzavíraly smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání. Jinými slovy, když smluvní strany podnikatelský nájem uzavíraly, tento zásah do smluvního vztahu ze strany státu zcela jistě nemohli očekávat. Smluvní strany tak přirozeně předpokládaly, že v případě prodlení nájemce s nájemným bude možné nájemní smlouvu vypovědět v souladu s režimem, který si ujednaly ve smlouvě či který platil dispozitivně ze zákona, přičemž v tomto směru nebudou v budoucnu státem jakkoliv limitováni.

Pokud smluvní strany podnikatelského nájmu nevyloučí či nebudou limitovat uplatnění § 1765 – 1766 ObčZ, tedy nedojde k převzetí rizika podstatné změny okolností, pak tato ustanovení poskytují pronajímateli možnost, jak se domáhat přizpůsobení obsahu smlouvy této změně okolností. Pro úspěšnou realizaci postupu pronajímatele směřujícího k dosažení změny smlouvy musí být splněny tyto podmínky:

- existence podstatné změny okolností, vzniku zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech nájemce a pronajímatele a příčinné souvislosti mezi podstatnou změnou okolností a vznikem zvlášť hrubého nepoměru.

Podstatná změna okolností by zde spočívala v přijatém zákoně, který po určitou přechodnou dobu znemožňoval pronajímateli dát nájemci výpověď při prodlení s placením nájemného.

Poněkud problematickým aspektem je, že samotná změna okolností je představována přijatou zákonnou úpravou, tedy řešením přijatým zákonodárcem, které by samo o sobě mělo představovat v dané společnosti spravedlivé rozložení soukromoprávních práv a povinností pronajímatelů a nájemců. Tvrdit pak, že takové řešení představuje zvlášť hrubý nepoměr mezi právními poměry smluvních stran nájmu, se jeví jako velmi nestandardní.

Charakter navrhovaného zákona však lze vnímat jako určité dočasné řešení, přičemž neaspiruje ke konečnému (do budoucna prozatím neohraničenému) rozřešení právního poměru pronajímatelů a nájemců co do podmínek výpovědi při prodlení s nájemným, nýbrž řeší aktuální ad hoc situaci vyvolanou šířením koronaviru. Navíc již v minulosti bylo judikováno, že změna okolností může být spatřována také ve změnách právního charakteru (např. změna územního plánu – rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 33 Cdo 884/2010). Z tohoto důvodu se domnívám, že uplatnění tohoto zákona by bylo možné vnímat jako podstatnou změnu okolností, jako jakousi změnu pravidel v průběhu hry v neprospěch pronajímatele, přičemž je možné usilovat o znovunastolení spravedlivého řešení (tedy vyrovnání soukromoprávního režimu pronajímatelů a nájemců do rovnovážného stavu) prostřednictvím změny smlouvy z důvodu podstatně změny okolností.

U podmínky existence zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech pronajímatele a nájemce se naskýtá úvaha, že ekonomickou újmu vzniklou prodlením nájemce s úhradou nájemného má pronajímatel kompenzovanou např. ujednanou smluvní pokutou či smluvním úrokem z prodlení nebo vždy minimálně subsidiárním zákonným úrokem z prodlení, v důsledku čehož lze uvažovat o tom, že tato podmínka naplněna není (újma sice vzniká, ale výše popsanými prostředky je vyrovnávána).

Onen zvlášť hrubý nepoměr je však potřeba poměřovat se stavem před přijetím zákona, který jej zakládá. Před přijetím zákona by měl pronajímatel při prodlení nájemce nárok na smluvní pokutu či smluvní úrok z prodlení (pokud byli ujednány) či aspoň na zákonný úrok z prodlení, po přijetí mu tato možnost sice zůstává zachována, ale zachování eventuality neřeší úbytek na právech pronajímatele, když tento ztrácí možnost dát výpověď.

Domnívám se však, že onen zvlášť hrubý nepoměr je třeba dovozovat právě z nemožnosti dát nájemci z důvodu prodlení výpověď, v tomto směru je pronajímateli v právech ubíráno ve prospěch pronajímatele, čímž je založena ona nerovnost. Pronajímateli je tak například znemožněno si najít jiného, solventnějšího nájemce, který by (např. i přesto že byl „koronavirovou“ situací dotčen) nájemné řádně a včas hradil. Pronajímatel je tak výrazně ochuzen o možnost hlídat a ovlivňovat tímto opatřením své cash flow. Samozřejmě však bude zapotřebí hodnotit jednotlivé případy individuálně, nelze konstatovat, že ve všech poměrech podnikatelských nájmů přijetí tohoto zákona automaticky založí zvlášť hrubý nepoměr.

Mezi podstatnou změnou okolností, tedy přijatým zákonem a modifikací soukromoprávních poměrů pronajímatele a nájemce, a založeným hrubým nepoměrem pak musí existovat tzv. příčinná souvislost, kterou musí prokázat právě pronajímatel.

- Vznik podstatné změny okolnosti či známost o podstatné změně okolností musí nastat po uzavření smlouvy

  Tato podmínka pak vylučuje možnost domáhat se změny smlouvy, která bude uzavírána po přijetí předmětného zákona, neboť v takovém případě by pronajímatel dobrovolně vstupoval

do nájemního vztahu s vědomím nemožnosti dát nájemci po přechodnou dobu výpověď z důvodu jeho prodlení s placením nájemného.

- Nepředvídatelnost podstatné změny, neovlivnitelnost podstatné změny okolností.

  Domnívám se, že lze shledat, že další podmínky vyžadované zákonem (nepředvídatelnost podstatné změny okolnosti a její neovlivnitelnost) v tomto případě budou naplněny.

Změna smlouvy na základě dohody stran x konstitutivním rozhodnutím soudu

Jsem přesvědčen, že zákonodárce přijatým zákonem výrazně vstupuje do soukromoprávních poměrů nájemců a pronajímatelů přenesením důsledků aktuální situace a souvisejících mimořádných opatření na pronajímatele. V obecné rovině tak dojde k narušení soukromoprávní rovnováhy rozložení vzájemných práv a povinností těchto smluvních stran. Proto dojde-li k naplnění výše uvedených podmínek, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci, aby obnovil jednání obsahu nájemní smlouvy (nájemce je k vedení jednání povinen). Účelem těchto jednání je pak znovu projednat obsah smlouvy a zohlednit změny, k nimž v meziobdobí došlo (tedy změny vyplývající z případně přijatého zákona), a nalézt řešení, které vyrovnává tímto zákonem založenou nerovnost ve vzájemných právech a povinnostech smluvních stran.

Lze si tak představit, že se pronajímatel bude domáhat zpřísnění sankcí spojených s prodlením s placením nájemného, které by kompenzovalo nemožnost podání výpovědi (a související nemožnost nalézt si namísto neplatícího nájemce nájemce nového), to však pouze po přechodnou dobu (např. do skončení ochranné doby). Pronajímatel tak může pro případ prodlení nájemce požadovat změnu nájemní smlouvy navýšením či zakotvením smluvní pokuty či smluvního úroku z prodlení.

Nedojde-li v přiměřené lhůtě ke konsenzu na změně nájemní smlouvy či odmítá-li nájemce vést jednání o změně smlouvy, pak je pronajímatel oprávněn se domáhat změny nájemní smlouvy soudní cestou. Soud pak může konstitutivně rozhodnout o změně nájemní smlouvy (případně také o jejím zrušení) a obnovit jím rovnováhu práv a povinností nájemce a pronajímateli (např. po přechodnou dobu zakotvit do smlouvy zpřísněné sankce za prodlení s úhradou nájemného). Lze si tak představit, že soud po zvážení konkrétních okolností případů v odůvodněných případech o zpřísnění sankcí za prodlení rozhodne, čímž odstraní nerovnováhu založenou přijatým zákonem.

Problematickým aspektem tohoto postupu je, že než soudy o případné změně nájemní smlouvy rozhodnou, pravděpodobně uplyne ochranná doba, po kterou nelze dát nájemci výpověď. Lze tak očekávat, že pronajímatel po uplynutí ochranné doby, bude-li nájemce stále v prodlení s placením nájemného nastalém v rozhodné době, jednostranně ukončí nájemní smlouvu. Pokud by v této situaci již probíhalo řízení, v němž by se pronajímatel domáhal vydání konstitutivního rozhodnutí o změně smlouvy, stala by se ukončením nájemní smlouvy podaná žaloba nedůvodná, což by vedlo k jejímu zamítnutí.

Tento postup prostřednictvím změny smlouvy co do zpřísnění sankcí za prodlení tak lze doporučit spíše pronajímatelům, kteří nezamýšlí nájemní vztah po uplynutí ochranné doby ukončit (např. pronajímatelé, kteří si jsou u svých nájemců jistí, že nájemné byť se zpožděním doplatí). Změny smlouvy se podle všeho lze dožadovat i ke zpětnému datu (obdobně ve vztahu k moderaci smluvní pokuty s účinky ex tunc judikoval taktéž Nejvyšší soud, srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2018, sp. zn. 31 Cdo 927/2016).

Pokud by tedy soud konstitutivní změnou smlouvy zpřísnil sankce za prodlení (lze uvažovat např. o zpřísnění po přechodnou dobu od počátku rozhodné doby až do skončení ochranné doby), mohli by se tito pronajímatelé po nájemcích dožadovat úhrady smluvní pokuty či smluvního úroku z prodlení

v této změněné vyšší sazbě, a to i zpětně.

Domnívám se, že výše popsaný postup ke změně smlouvy zpřísněním sankcí za prodlení lze využít i jako vyjednávací prostředek pronajímatelů. Pronajímatel tak může oslovit nájemce s tím, že se domnívá, že přijetím předmětného zákona došlo k oslabení jejich práv (nemožnosti dání výpovědi pro prodlení s placením nájemného). Zároveň může pronajímatel požadovat uzavření dodatku, jímž by došlo k vyrovnání vzájemných práv a povinností stran, a to navýšením smluvní pokuty pro případ prodlení (jejíž zaplacení např. nebude požadovat dříve než po uplynutí ochranné doby). Nájemce bude k nalezení konsenzu při změně nájemní smlouvy motivován tím, že nedojde-li k dohodě, vzniká pronajímateli právo se domáhat změny nájemní smlouvy (co do zpřísnění sankcí) soudní cestou a v případě úspěchu v tomto řízení po něm požadovat úhradu těchto zpřísněných sankcí, a to i zpětně.

JUDr. Lukáš Dořičák,
advokátní koncipient

ARROWS advisory group

ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.

V Jámě 699/1
110 00 Praha 1

Tel.: +420 910 058 058
e-mail: office@arws.cz

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

Další články:

- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- 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