17. 4. 2013

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

Obnovování nájemního vztahu sjednaného na dobu určitou

Pokud se účastníci nájemního vztahu sjednaného na dobu určitou dohodli ohledně skončení nájmu ve smyslu ust. § 676 odst. 1 občanského zákoníku jinak (než, že nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán), nájem neskončí uplynutím doby, na níž byl sjednán, nýbrž skončí ve smyslu jiného ujednání účastníků. Má-li nájem takto skončit na základě jiného ujednání účastníků nájemního vztahu, je z povahy věci vyloučeno, aby se mohl obnovovat ve smyslu ust. § 676 odst. 2 občanského zákoníku (Užívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.)

Uvedené závěry vycházejí z rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 2689/2012, ze dne 23. 1. 2013, který uzavřel spor o vyklizení pronajatých nebytových prostor.

Skutkový základ sporného případu a posouzení věci nižšími soudy

Žalobci jsou spoluvlastníky domu, každý z nich v rozsahu jedné ideální poloviny. Právní předchůdkyně žalobců (dřívější vlastnice domu) jako pronajímatelka a žalovaná jako nájemkyně uzavřely dne 28. dubna 1999 smlouvu o nájmu nebytových prostor na dobu určitou od 1. května 1999 do 30. dubna 2009. Dne 15. prosince 2002 uzavřely pronajímatelka a žalovaná dodatek č. 1 k nájemní smlouvě, jímž mimo jiné nahradily dosavadní první odstavec čl. 6 nájemní smlouvy (označený slovy „Ukončení nájmu“) ujednáním o prodloužení nájmu spočívajícím v tom, že *„Nájemní poměr podle této smlouvy končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud nájemce písemně nepožádá pronajímatele o jeho prodloužení nejpozději tři měsíce před jeho skončením. V takovém případě pronajímatel má povinnost nájemci vyhovět a nájemní poměr prodloužit o deset roků za podmínek uvedených v této smlouvě*“. O prodloužení nájemního poměru ve smyslu citovaného ujednání žádala žalovaná dopisy z 24. února 2009, z 25. února 2009, z 11. března 2009, z 11. ledna 2010, z 24. února 2011 a z 22. června 2011. Navzdory tomu s ní žalobci dohodu o prodloužení nájmu neuzavřeli, a proto se proti nim počala domáhat nahrazení jejich projevu vůle směřujícího k prodloužení nájemní smlouvy soudní cestou. Její žaloby (celkem dvě) o nahrazení projevu vůle však byly vždy zamítnuty. Na tomto skutkovém základě odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především dovodil, že užívala-li žalovaná předmětné nebytové prostory i po uplynutí sjednané doby nájmu, tj. po 30. dubnu 2009, a žalobci proti ní nepodali do třiceti dnů žalobu na vyklizení u soudu, nájemní smlouva se opakovaně (celkem dvakrát) obnovila podle ust. § 676 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to vždy na jeden rok, poprvé od 1. května 2009 do 30. dubna 2010 a následně od 1. května 2010, přičemž nájemní poměr pak skončil dne 30. dubna 2011; poté se již obnovit nemohla, neboť tomu zabránili žalobci žalobou podanou v dané věci.

Současně odvolací soud konstatoval, že nájemní smlouva se obnovovala vždy za týchž podmínek, za kterých byla sjednána původně, tj. „včetně možnosti … nájemce požádat o prodloužení nájmu“, a to „nejpozději tři měsíce před jeho skončením“. Následně uvedl, že žalovaná tedy mohla žádat po žalobcích prodloužení nájmu o deset let až do 31. ledna 2011 (tj. nejpozději tři měsíce před

skončením nájmu dne 30. dubna 2011), avšak teprve od 1. května 2010, kdy se nájemní smlouva naposledy obnovila. Odvolací soud zavřel, že jelikož v době od 1. května 2010 do 31. ledna 2011 žalovaná nepožádala žalobce o prodloužení nájmu, byť jinak jim zaslala celou řadu takových žádostí, „nedošlo k prolongaci … nájemní smlouvy na dalších 10 let ve smyslu Dodatku“; od 1. května 2011 tudíž užívá předmětné nebytové prostory bez právního důvodu.

Verdikt Nejvyššího soudu

V projednávaném případě vyšly soudy obou stupňů ze skutkového zjištění (učiněného z ujednání o prodloužení nájmu), že hodlala-li nájemkyně zabránit skončení nájemního poměru uplynutím doby, na níž byl sjednán, mohla o prodloužení nájmu o deset let žádat pronajímatele „nejpozději tři měsíce před jeho skončením“; pouze v takovém případě vznikla pronajímateli povinnost nájemní poměr prodloužit o deset let za podmínek uvedených v nájemní smlouvě. Není pochyb o tom, že uvedené ujednání o prodloužení nájmu výrazem „nejpozději“ ve spojení s údajem „tři měsíce před skončením nájmu“ určuje konečnou časovou „hranici“, po jejímž uplynutí již nájemkyně nemohla využít postupu dohodnutého v tomto ujednání a vyvolat tak právní účinky jím předjímané. Stejně tak je nepochybné, že tehdejší účastníci dodatku mohli vázat (a také skutečně vázali) „skončení nájmu“ jedině na datum 30. dubna 2009, kdy měl nájem na dobu určitou v trvání deseti let skutečně podle nájemní smlouvy skončit, pokud by nájemkyně ve smyslu sjednaného ujednání nepožádala o jeho prodloužení o deset let. Využít postupu dohodnutého v ujednání o prodloužení nájmu a přivodit jím předvídané právní účinky mohla nájemkyně od 15. prosince 2002, kdy bylo citované ujednání „vneseno“ do nájemní smlouvy, do 31. ledna 2009 (tj. „nejpozději tři měsíce před jeho skončením“ uplynutím doby, na kterou byl sjednán). Z řečeného vyplývá, že odvolací soud (a potažmo i soud prvního stupně) s odkazem na ust. § 676 odst. 2 občanského zákoníku nesprávně dovodil, že žádat po žalobcích - pronajímatelích prodloužení nájmu (s právními účinky dohodnutými v ujednání o prodloužení nájmu) mohla žalovaná – nájemkyně (od 1. května 2010) do 31. ledna 2011, tedy nejpozději do doby tří měsíců před tím, než měl skončit naposledy obnovený nájem. Z provedených důkazů však současně vyplynulo, že v době od 15. prosince 2002 do 31. ledna 2009 nájemkyně nevyužila postupu dohodnutého v dodatku (v ujednání o prodloužení nájmu), a nemohla tudíž přivodit tam předvídané (dohodnuté) právní účinky v podobě prodloužení nájmu. Za této situace nezbývá než uzavřít, že nájem skončil dne 30. dubna 2009 a že od 1. května 2009 nájemkyně užívá předmětné nebytové prostory bez právního důvodu, čímž neoprávněně zasahuje do vlastnického práva žalobců k předmětnému domu, a je namístě, aby nebytové prostory vyklidila.

Richard W. Fetter

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

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou

- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku