15. 9. 2023

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

Oprávněnost výpovědi z nájmu v souvislosti s pandemií koronaviru

Nejvyšší soud České republiky (dále jen „Nejvyšší soud“) se rozsudkem ze dne 12. dubna 2023, sp. zn. 26 Cdo 1323/2022, vyjádřil k oprávněnosti výpovědi z nájmu v souvislosti s pandemií koronaviru.

Skutkový stav a řízení u soudů nižších stupňů

Žalovaná (nájemkyně) doručila dne 24. března 2020 datovou schránkou žalobkyni (pronajímatelce) výpověď, datovanou téhož dne, kterou vypověděla nájemní smlouvu s odkazem na ustanovení § 2287 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), ve spojení s § 2311 o. z. Tříměsíční výpovědní lhůta měla skončit k 30. červnu 2020. Jako důvod výpovědi žalovaná uvedla situaci ohledně pandemie koronaviru, v jejímž důsledku došlo ze strany vlády České republiky k restriktivním opatřením vedoucím k uzavření většiny maloobchodních prodejen a provozoven služeb. Žalovaná tak musela uzavřít všechny své provozovny, prakticky nemohla vykonávat svou podnikatelskou činnost. Z těchto důvodů neměla pro předmět nájmu využití a nebylo možno předpokládat, že by se výhledově situace s ohledem na její nízké příjmy změnila. Žalobkyně podala proti výpovědi námitky, ty žalovaná neakceptovala.

Soud prvního stupně (Okresní soud Praha – východ) zjistil na základě dokazování, že smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání byla stranami uzavřena dne 27. března 2019, ve znění dodatku ze dne 24. července 2019. Nájem byl sjednán na dobu určitou od 1. července 2019 do 30. června 2024 s tím, že v případě porušení ve smlouvě vyjmenovaných smluvních povinností může být smlouva vypovězena v tříměsíční výpovědní době.

Okresní soud Praha – východ se tedy zabýval otázkou, zda došlo ke změně okolností ve smyslu § 2287 o.z. Rovněž posuzoval, zda případná změna byla natolik významná, aby nebylo možné po nájemci požadovat pokračování v nájmu, a zda nájemce nemohl tyto okolnosti při uzavření smlouvy předvídat. Nakonec **výpověď prohlásil za neoprávněnou.** Soud prvního stupně totiž dovodil, že výpovědním důvodem není samotná pandemie COVID-19, ale její důsledky, které je nutno posoudit z hlediska konkrétních vztahů mezi účastníky. Podle něj žalovaná v tomto případě **nedostatečně specifikovala výpovědní důvod,** jelikož neuvedla konkrétní dopady nastalé pandemie na ni samotnou. Především pak neprokázala, v jaké míře se jí snížily příjmy, a přitom soud první instance poukázal na předčasnost výpovědi.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací **změnil rozsudek prvního stupně tak, že žalobu zamítl.** Učinil tak proto, že dle něj pandemie koronaviru je neobvyklou okolností, kterou v době uzavření nájemní smlouvy nebylo možno předvídat. **Narozdíl od soudu prvního stupně mu postačilo konkrétní vymezení změn, které žalovaná uvedla ve výpovědi z nájmu. Žalovaná ve výpovědi vymezila, že nemohla vykonávat podnikatelské činnosti vzhledem k vládnímu zákazu maloobchodního prodeje a tedy, že pozbyla využití pro předmět nájmu.** To posoudil Krajský soud jako dostatečné. Závěrem zmínil, že samotné a v podstatě okamžité uzavření provozoven podnikatele, ve kterých je realizována jeho podnikatelská činnost, vede k zásadnímu omezení jeho činnosti, a tedy i příjmů z ní. Proto měl postup žalované za souladný s § 2287 o.z., jenž vymezuje možnost nájemců reagovat na nepředvídatelné situace.

Dovolací řízení

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání. Dle jejího názoru napadené rozhodnutí odvolacího soudu záviselo na vyřešení otázek hmotného práva souvisejících s § 2287 o.z. ve spojení s § 2310 o.z., jež dosud dovolacím soudem nebyly řešeny. Žalobkyně (v pozici dovolatelky) předestřela Nejvyššímu soudu otázku, zda v kontextu pandemie musí výpovědní důvod obsahovat jak nepředvídatelné okolnosti v době uzavření smlouvy, tak i konkretizaci jednotlivých okolností. Odkázala také na rozpor rozsudku soudu odvolacího s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 15. ledna 2019 sp. zn. 26 Cdo 1811/2018. Konkrétně se mělo jednat o nesoulad ve výkladu naplnění výpovědního důvodu podle § 2287 o. z. Takového rozporu se měl odvolací soud dopustit tím, že nezkoumal a nezjišťoval konkrétní dopad dočasných opatření vlády přijatých v souvislosti s pandemií koronaviru do poměrů nájemce ke dni výpovědi.

Nejvyšší soud připomněl, že se již výkladem ustanovení § 2287 o.z. zabýval. V rozsudku ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018 dovodil, že výpovědní důvod dle citovaného ustanovení lze použít podle § 2311 o.z. i při skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání. K tomu sdělil, že toto ustanovení zavádí ve prospěch nájemce výhradu změny poměrů a umožňuje mu vypovězení nájmu při splnění dvou podmínek kumulativně. Jednak musí dojít ke změně okolností, z nichž strany při uzavírání smlouvy vycházely, a rovněž musí jít o natolik významnou změnu okolností, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Toto ustanovení je každopádně nutno vykládat restriktivně, jelikož jde o výjimku z obecné zásady, že smlouvy je třeba plnit. **V rámci právního posouzení věci je proto relevantní zejména zjištění, zda a do jaké míry se změnily okolnosti ode dne uzavření smlouvy. Zásadní pak je, jak tyto nové okolnosti vymezil nájemce ve své výpovědi z nájmu a jejich posouzení vzhledem ke stavu panujícímu v době doručení výpovědi.** Nejvyšší soud se v uvedeném rozsudku také vyslovil k ustanovení § 2287 o.z., které dle něj nesměřuje k ochraně podnikatelského rizika.

Nejvyšší soud pak též poukázal na skutečnost, že komentářová literatura zahrnuje mezi podstatné změny okolností i epidemii. V aktuálním rozsudku ovšem Nejvyšší soud dodává, že **bude vždy třeba se zabývat otázkou, zda a jaký dopad měla epidemie koronaviru a zejména opatření proti jejímu šíření na konkrétní smluvní nájemní vztah, a to v závislosti na tom, jak tyto změny okolností vymezil nájemce ve své výpovědi z nájmu.**

Skutečnost, že došlo na přechodnou dobu k uzavření provozoven žalované, byla v řízení prokázána. Jenže okolnost, že žalovaná nemohla vykonávat svou podnikatelskou činnost, nebyla v řízení vůbec zjišťována. A to i přesto, že žalobkyně uvedení tvrzení žalované zpochybňovala a navrhovala důkazy k prokázání opaku. Odvolací soud nemožnost výkonu podnikatelské činnosti zkrátka dovodil jen na základě obecného konstatování.

Protože odvolací soud nezkoumal skutečné naplnění výpovědního důvodu ke dni podání výpovědi v závislosti na tom, jak jej žalovaná vymezila ve své výpovědi z nájmu, rozhodl Nejvyšší soud, že jeho právní posouzení věci je neúplné a tudíž nesprávné. Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Závěr

Nejvyšší soud v komentovaném rozsudku konstatoval, že ačkoliv může být pandemie onemocnění COVID-19 důvodem k ukončení nájemního vztahu dle ustanovení § 2287 o.z. (v případě prostor sloužících k podnikání pak ve spojení s § 2311 o.z.), je vždy nutné prokazovat naplnění výpovědního důvodu ke dni podání výpovědi v závislosti na tom, jak jej nájemce v podané výpovědi z nájmu vymezil.

Jan Šimák

Weinhold Legal

Weinhold Legal, s.r.o. advokátní kancelář

Florentinum
Na Florenci 15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333
Fax: +420 225 385 444
e-mail: wl@weinholdlegal.com

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

Další články:

- 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)
- 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