22. 7. 2020

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

Rozsah soudního přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu nebytových prostor

Oprávněnost výpovědi nájmu nebytového prostoru, resp. prostoru sloužícího podnikání terminologií občanského zákoníku z roku 2012, tedy naplnění výpovědních důvodů, lze přezkoumat soudem jen za poměrně přísných podmínek stanovených občanským zákoníkem. Přezkum platnosti výpovědi z jiných důvodů takto omezen není. Přezkum oprávněnosti výpovědi se navíc uplatní jen v případě nájmu na dobu určitou, byť výslovně to občanský zákoník nestanoví.

Nájem prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou může před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět nájemce z důvodů uvedených v § 2308 a pronajímatel z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tři měsíce. Pokud ve výpovědi uvedený důvod naplněn není, výpověď je neplatná a nájem na jejím základě nezaniká. Přezkoumání naplnění tohoto důvodu se může vypovídaná strana, tedy ta, která výpověď nepodala, domáhat postupem podle § 2314 občanského zákoníku.

Jinak je tomu ovšem **v případě nájmu na dobu neurčitou.** Pro jeho skončení platí § 2312 občanského zákoníku, podle nějž má strana, tedy jak pronajímatel, tak nájemce, právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době. Má-li však vypovídající strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem vypovídaná strana nemohla předpokládat, že vypovídající strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

Občanský zákoník „vážný důvod“ nijak nedefinuje. Strany si mohou takové důvody sjednat v nájemní smlouvě. Obecně však platí, že půjde o **důvody upravené pro výpověď nájmu na dobu určitou před uplynutím sjednané doby nájmu.** Jde-li podle občanského zákonu o dostatečné důvody k tomu, aby vedly k předčasnému ukončení nájmu sjednaného na dobu určitou s tříměsíční výpovědní dobou, musí jít o dostatečně vážné důvody pro ukončení nájmu na dobu neurčitou se stejnou výpovědní dobou.

To znamená, že **se šestiměsíční výpovědní dobou může nájem na dobu neurčitou kterákoli ze stran kdykoliv vypovědět z jakéhokoli důvodu či bez uvedení důvodu.** Pouze v případě, že chce nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, musí mít k výpovědi dostatečně vážný důvod.

Jak má ovšem vypovídaná strana postupovat v případě, že vypovídající strana podala výpověď s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů, které vypovídaná strana nepovažuje za dostatečně vážné na to, aby se tříměsíční doba uplatnila? Jak již bylo řečeno, **důvody výpovědi nájmu na dobu neurčitou jsou relevantní pouze pro určení délky výpovědní doby.** Na oprávněnost výpovědi a její platnost vliv nemají. Neuvedení dostatečně vážného, případně dokonce žádného důvodu při vypovídání nájmu na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době **nemá za následek neplatnost (celé) výpovědi. Jediným následkem je uplatnění šestiměsíční namísto tříměsíční výpovědní doby.**

Jinými slovy neuvedení vážných důvodů se **promítne jen do délky výpovědní doby a do okamžiku skončení nájmu.** Ukáže-li se, že uvedené důvody vážné nebyly (nebo nebudou-li uvedeny žádné), výpovědní doba se prodlužuje, výpověď samotná je však platná a skončení nájmu přivodí, pouze za delší dobu.

Podle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku má vypovídaná strana právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemné námitky. Pokud námitky v této

lhůtě nevznese, právo na přezkum oprávněnosti výpovědi, tedy naplnění výpovědního důvodu, v souladu s odstavcem 2 tohoto ustanovení zanikne. Pokud vypovídaná strana námitky včas vznese, přichází podle odstavce 3 v úvahu dvě možnosti. Vypovídající strana může do jednoho měsíce od doručení námitek vzít svoji výpověď zpět. Pokud tak neučiní, může vypovídaná strana podat soudu žalobu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. Naplnění výpovědního důvodu, a potažmo oprávněnost výpovědi lze posuzovat jen v tomto řízení. Její neplatnost z obecných důvodů neplatnosti právních jednání či její zdánlivost lze ovšem přezkoumávat i v řízeních jiných.

V řízení jde tedy **o to, zda výpověď byla podána po právu a nájem skončil,** nebo po právu podána nebyla a nájem nadále trvá. V případě sporu o to, zda byl nájem na dobu neurčitou vypovězen v tříměsíční výpovědní době z vážného důvodu, či nikoli, však o spor, zda byla výpověď podána po právu, či nikoli a nájem skončil, či nikoli, nejde. **Nájem skončil tak jako tak.** Jde pouze o to kdy, tedy zda uplynutím tříměsíční, nebo šestiměsíční výpovědní doby. Oprávněnost takové výpovědi, tedy naplnění výpovědního důvodu, tedy **nelze v řízení podle § 2314 občanského zákoníku přezkoumávat.**

Otázka délky výpovědní doby a okamžiku skončení nájmu může mít význam například ve sporu o zaplacení nájemného, kdy nájemce vypoví nájem v tříměsíční výpovědní době, za kterou nájemné zaplatil, ale pronajímatel tvrdí, že vážný důvod k výpovědi nebyl dán, výpovědní doba byla šestiměsíční a nájemce musí zaplatit ještě nájemné za zbývající tři měsíce této doby. V případném soudním řízení o zaplacení této částky se však otázka vážnosti výpovědního důvodu, a potažmo délky výpovědní doby a okamžiku skončení nájmu řeší jako otázka předběžná.

Tyto závěry přehledně shrnul Nejvyšší soud ve svém rozsudku ve věci spis. zn. 26 Cdo 3111/2019 ze dne 17. března 2020 a je vhodné je mít při řešení sporů o skončení nájmu na dobu neurčitou výpovědí na paměti. Mohou zabránit zbytečnému soudnímu sporu o oprávněnost výpovědi zpochybňované na základě nedostatečné vážnosti výpovědního důvodu, který nemůže pro vypovídanou stranu skončit dobře.

Mgr. Jan Pořízek,
advokát

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář

Kováků 554/24
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 368 350
Fax: + 420 296 368 351
e-mail: jan.porizek@mn-legal.eu

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

Další články:

- Oceňování senior center a domovů se zvláštním režimem v nemovitostních fondech
- Změna výroby na příkaz mateřské společnosti bez finanční kompenzace vzniklých ztrát? Judikát NSS, který mění pohled na převodní ceny
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- „Bez pohlavků“: jasná hranice výchovy v českém právu
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Diskriminace není legrace aneb nerovné zacházení s akcionáři při výplatě zálohy na podíl na zisku
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Neplatnost usnesení valné hromady akciové společnosti v rozhodovací praxi soudů
- Aktuální novelizace potravinových vyhlášek
- Zaměstnanecké akcie (ESOP) v roce 2026: co přináší novela a jak se na ni připravit
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?