

1. 9. 2017

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

Ztráta způsobilosti k podnikání jako výpovědní důvod nájmu prostoru sloužícího podnikání dříve a dnes

Ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který k 31. 12. 2013 pozbyl účinnosti, dispozitivně (od 19. 10. 2005) stanovilo, že nájemce může písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal. Ustanovení § 2308 písm. a) zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v účinném znění, stanoví, opět dispozitivně, že nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby, pokud ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen.

Obě ustanovení obsahují stejný výpovědní důvod, avšak jeho naplnění je v kontextu současné právní úpravy posuzováno jinak.

Přístup v kontextu zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor (do 31. 12. 2013)

Doktrína dospěla k závěru, že nájemce nenesl odpovědnost za případy, kdy ztráta způsobilosti k podnikání byla způsobena jeho zaviněním.[1] Nájemce tedy mohl i přes jím zaviněnou ztrátu způsobilosti k podnikání úspěšně tento výpovědní důvod prolamující závazkový vztah ujednaný na dobu určitou uplatnit. Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 21. 8. 2002, sp. zn. 26 Cdo 2876/2000, možnost uplatnění tohoto výpovědního důvodu zpřesnil, neboť rozhodl, že jeho uplatnění nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Poukázal i na konkrétní okolnosti, které z hlediska dobrých mravů mohou být právně relevantní – např. časová souslednost pozastavení provozování živností žalovanému a vydání živnostenského oprávnění jeho matce, jež jej ustanovila svým odpovědným zástupcem, či skutečnost, že žalovaný fakticky vykonával i nadále autoopravářenskou činnost.[2]

Dle přístupu uplatňovaného do 31. 12. 2013 tedy nájemce mohl jako výpovědní důvod nájmu nebytového prostoru uplatnit i zaviněnou ztrátu způsobilosti k podnikání, avšak zároveň musel respektovat korektiv dobrých mravů.

Přístup v kontextu občanského zákoníku (od 1. 1. 2014)

Dle současného doktrinálního přístupu se o ztrátu způsobilosti k činnosti, která je výpovědním důvodem, může jednat jen tehdy, pokud nájemce nemohl ztrátu této způsobilosti rozumně předpokládat nebo ovlivnit a zároveň pokud tato skutečnost nastala až po uzavření nájemní smlouvy.[3] Judikatorně tento doktrinální přístup dosud nebyl přezkoumán, nicméně se s ním s ohledem na zásadu, že smlouvy mají být plněny, lze ztotožnit.

Dle přístupu uplatňovaného od 1. 1. 2014 tedy nájemce může jako výpovědní důvod nájmu prostoru sloužícího k podnikání uplatnit pouze objektivně nastalou ztrátu způsobilosti k podnikání, stran které je korektiv dobrých mravů právně nerelevantní.

Závěr

Ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který k 31. 12. 2013 pozbyl účinnosti, bylo od 19. 10. 2005 konstruováno, stejně jako nyní ustanovení § 2308 písm. a) zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v účinném znění, jako dispozitivní. Pokud tedy pronajímatel a nájemce tento výpovědní důvod v nájemní smlouvě nevyloučili, mohl resp. může se jej nájemce dovolávat. Podstatný rozdíl spočívá v tom, že dle současných názorů se jej nájemce může dovolat pouze tehdy, pokud nastane nezávisle na jeho vůli, zatímco dle dřívějšího přístupu se jej nájemce mohl dovolat i tehdy, pokud ztrátu způsobilosti k podnikání sám zavinil za předpokladu, že zároveň nejednal v rozporu s dobrými mravy, tj. například tehdy, pokud se rozhodl se svým podnikáním skončit a nikterak by v něm sám ani prostřednictvím jiných osob nepokračoval.

Z uvedeného vyplývá, že pronajímatelé prostor sloužících k podnikání se již v současné době nemusí i přesto, že smluvně tento výpovědní důvod nebyl vyloučen, obávat svévolného ukončení nájemního vztahu uzavřeného na dobu určitou ze strany nájemce. Někteří nájemci se totiž dosud tento výpovědní důvod snaží interpretovat ve světle dřívějšího přístupu.

JUDr. Marcel Jurčaga
advokátní koncipient

[1] Liška, P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 4., doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 358 s.

[2] Byť se Nejvyšší soud v citovaném rozsudku zabýval pozastavením provozování živnosti, jsou jeho závěry aplikovatelné i na ztrátu způsobilosti k podnikání.

[3] Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)