

# Nájem

Podle § 2287 o. z. nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Uvedené ustanovení zavádí ve prospěch nájemce výhradu změny poměrů a umožňuje mu, aby nájem vypověděl, jsou-li splněny dvě podmínky – dojde ke změně okolností, z nichž strany při uzavírání smlouvy vycházely, a současně jde o natolik významnou změnu okolností, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Vzhledem k tomu, že se jedná o výjimku z obecné zásady uplatňující se v závazkových vztazích, že smlouvy je třeba plnit, a to i za ztížených podmínek, je namístě toto ustanovení vykládat restriktivně a za takové okolnosti považovat pouze ty, které jsou podstatné a které nájemce nemohl v době uzavření smlouvy předvídat. Pro právní posouzení věci je proto relevantní především zjištění, zda a do jaké míry se změnila okolnosti, jež objektivně existovaly ke dni uzavření smlouvy, oproti okolnostem nastalým v době trvání smluvního vztahu. Určující přitom je, jak tyto změněné okolnosti vymezil nájemce ve své výpovědi z nájmu (§ 2310 odst. 1 o. z.)

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 1811/2018-251, ze dne 15.1.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně TTC ATRIUM, s.r.o., se sídlem v T., zastoupené JUDr. M.S., advokátem se sídlem v P., proti žalované NOR a.s., se sídlem v T., zastoupené Mgr. M.L., advokátem se sídlem v T., o neoprávněnosti výpovědi z nájmu prostoru sloužícího k podnikání, vedené u Okresního soudu v Trutnově pod sp. zn. 9 C 207/2016, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. prosince 2017, č. j. 47 Co 192/2017 - 226, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. prosince 2017, č. j. 47 Co 192/2017 - 226, se mění tak, že rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 6. června 2017, č. j. 9 C 207/2016-182, se mění tak, že výpověď smlouvy o nájmu nebytových prostor č. H21/14A, uzavřené mezi žalobkyní a žalovanou dne 5. 9. 2014, daná žalobkyní dne 27. 9. 2016, je neoprávněná.

Z odůvodnění :

Žalobou došlou soudu dne 25. 11. 2016 se žalobkyně domáhala „určení neplatnosti“ výpovědi z nájmu prostor sloužících k podnikání (dále též jen „výpověď“), kterou jí dala žalovaná (nájemkyně) dopisem ze dne 27. 9. 2016 doručeným dne 29. 9. 2016 a kterou odůvodnila ustanovením § 2287 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), neboť okolnosti, z nichž strany při uzavírání nájemní smlouvy vycházely, se natolik změnila, že po ní nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovala.

Okresní soud v Trutnově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 6. 6. 2017, č. j. 9 C 207/2016-182, žalobě vyhověl a určil, že výpověď smlouvy o nájmu nebytových prostor č. H21/14A, uzavřené mezi žalobkyní a žalovanou dne 5. 9. 2014, daná žalobkyní dne 27. 9. 2016, je neplatná. Současně rozhodl o náhradě nákladů řízení.

K odvolání žalované Krajský soud v Hradci Králové (soud odvolací) rozsudkem ze dne 12. 12. 2017, č. j. 47 Co 192/2017-226, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

Shodně se soudem prvního stupně zjistil, že žalobkyně jako pronajímatelka a žalovaná jako nájemkyně uzavřely dne 5. 9. 2014 smlouvu o nájmu (blíže specifikovaných) nebytových prostor nacházejících se v průmyslovém areálu, v němž vyvíjelo činnost více podnikatelských subjektů. Účelem nájmu bylo poskytování stravovacích služeb a nájem byl sjednán na dobu určitou od 1. 2. 2015 do 31. 1. 2023, (v pořadí třetím) dodatkem ze dne 30. 10. 2015 byla doba nájmu prodloužena do 31. 12. 2025. Ve smlouvě bylo ujednáno, že nájemce může smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 30 dnů v případě, že se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce zcela nebo v podstatné části nezpůsobilý k užívání v souladu se smlouvou po dobu delší než jeden měsíc, a ve výpovědní lhůtě šesti měsíců z důvodu opakovaného hrubého porušení povinností pronajímatele. Dopisem ze dne 27. 9. 2016 žalovaná nájemní smlouvu vypověděla. Mimo jiné uvedla, že v pronajatých prostorách měla být (a dodnes je) provozována jídelna, která měla plnit funkci velkokapacitní zaměstnanecké jídelny pro významné obchodní partnery žalobkyně - nájemce (zejména Tyco Electronics EC Trutnov s.r.o. a ZPA Smart Energy a.s.). Prostory tak byly přizpůsobeny právě zaměstnaneckému stravování, které žalobkyně při uzavírání smlouvy přislíbila. Vycházela tedy z legitimního předpokladu, že jídelna bude po celou dobu trvání nájemního vztahu navštěvována stovkami zaměstnanců dalších nájemců žalobkyně. Nájemci (zaměstnavatelé) však s ní ukončili smlouvy o závodním stravování, resp. nabídli svým zaměstnancům jiný způsob stravování, zejména formou stravenek, a jejich zaměstnanci přestali na obědy do jídelny docházet, takže pronajaté prostory již pro ni nemají žádné další efektivní využití. Je tedy zřejmé, že okolnosti, z nichž strany při uzavírání nájemní smlouvy vycházely, se natolik změnily, že po ní nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovala, a nájemní smlouvu vypověděla podle § 2287 o. z. Výpověď byla žalobkyni doručena dne 29. 9. 2016, žalobkyně vznesla proti výpovědi námitky, které žalovaná převzala dne 4. 10. 2016, na výpovědi však setrvala.

Smlouvu uzavřenou mezi účastnicemi posoudil ve shodě se soudem prvního stupně jako smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání upravenou v § 2302 až § 2315 o. z., v níž byl sjednán nájem na dobu určitou. I když důvody, pro které může nájemce ukončit nájem na dobu určitou i před uplynutím sjednané doby jsou obsaženy v § 2308 o. z., z dikce § 2311 o. z. dovodil, že tento nájem lze vypovědět i z důvodu uvedeného v § 2287 o. z., neshledal však, že byl tento důvod naplněn. Měl za to, že žalobkyně své závazky z nájemní smlouvy řádně plnila. V rámci předmluvních jednání poskytla žalované informace o počtech zaměstnanců v areálu, o cenách, za něž bylo stravování dosud poskytováno, a informovala ostatní podnikatele v areálu o budoucím poskytování stravovacích služeb žalovanou, nebylo však prokázáno, že by se při uzavření smlouvy jakkoli zavázala zajistit žalované konkrétní počty strážníků z řad zaměstnanců společností působících v areálu, proto bylo na žalované, aby si s jednotlivými subjekty upravila podmínky, za jakých bude tyto služby poskytovat. Ani zavedení benefitu ve formě stravenek nepovažoval za okolnost odůvodňující výpověď nájemní smlouvy podle citovaného ustanovení. Poskytování stravenek zaměstnancům je běžné a žalovaná již v době uzavření smlouvy mohla předpokládat, že k němu může u jednotlivých zaměstnavatelů dojít. Navíc už u předchozího provozovatele část strážníků „hradila“ obědy za použití stravenek a tato skutečnost ani sama o sobě nebránila zaměstnancům stravovacích služeb žalované využívat. To, že zaměstnanci přestali do jídelny žalované docházet, mohlo mít i jiné příčiny (např. nespokojenost strážníků se službami), které však nelze přičítat k tíži žalobkyně jako pronajímatelky. Bylo na žalované, aby uvážila podnikatelské riziko sjednaného nájmu a výnosnost jídelny se zřetelem k nejistému počtu strážníků.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání. Měla za to, že odvolací soud nesprávně vyložil ustanovení § 2287 o. z., neboť nastalou změnu okolností bagatelizoval na vágní pojem „podnikatelského rizika“, a v podstatě tak učinil uvedené ustanovení nepoužitelným, své rozhodnutí navíc nedostatečně odůvodnil. Zdůraznila, že při uzavírání nájemní smlouvy vycházela ze dvou základních předpokladů. Tím prvním byla dosavadní kontinuita, neboť v areálu žalobkyně byla zaměstnanecká jídelna provozována desítky let předtím a žalobkyně legitimně očekávala, že bude takto provozována i po desítku let následujících. Výslovné garance žalobkyně skutečně neexistovaly,

nicméně od počátku se (v souladu s požadavky žalobkyně) mělo jednat o projekt zaměstnanecké jídelny pro zaměstnance firem z tamního areálu, a právě to jsou ony okolnosti, z nichž strany vycházely. Tím druhým byl způsob předsmluvní komunikace žalobkyně, zejména její e-mailové zprávy z 4. 4. 2014, 12. 8. 2014, 27. 8. 2014, 28. 8. 2014 a 8. 9. 2014, které soud nehodnotil ve vzájemné souvislosti s ostatními důkazy, které s nimi byly v rozporu, a odchýlil se tak od ustálené rozhodovací praxe (např. od usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2017, sp. zn. 21 Cdo 1472/2017, ze dne 5. 11. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2570/2006, či rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 986/2005). Navrhla, aby dovolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobu zamítne, nebo aby jej zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně se ve vyjádření k dovolání ztotožnila s právními závěry odvolacího soudu a navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto.

Dovolání, podané včas, osobou k tomu oprávněnou - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), Nejvyšší soud projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. září 2017 (dále jen „o. s. ř.“).

Námitkami, jimiž dovolatelka zpochybňuje hodnocení důkazů odvolacím soudem a potažmo i jeho skutkové závěry, uplatnila jiný dovolací důvod, než který je uveden v § 241a odst. 1 o. s. ř. Samotné hodnocení důkazů odvolacím soudem (opírající se o zásadu volného hodnocení důkazů zakotvenou v ustanovení § 132 o. s. ř.) nelze úspěšně napadnout (srov. odůvodnění usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2011, sp. zn. 29 NSČR 29/2009, uveřejněné pod č. 108/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně, na jehož rozsudek odkázal, napadené rozhodnutí má všechny náležitosti stanovené v § 157 odst. 1, 2 o. s. ř. V řízení provedl všechny důkazy významné pro právní posouzení věci a jeho skutková zjištění nevykazují jakýkoli významný nesoulad s provedenými důkazy (srov. stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2017, sp. zn. Pl. ÚS-st. 45/16, uveřejněné pod č. 460/2017 Sbírky zákonů). Při hodnocení důkazů postupoval podle § 132 o. s. ř., a tedy i v souladu s rozhodnutími, na něž dovolatelka odkazuje. Skutkovým stavem zjištěným odvolacím soudem je dovolací soud vázán.

Otázka, zda změnou okolností ve smyslu § 2287 o. z., pro niž nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval, je i skutečnost, že jeho podnikání v těchto prostorách nebylo tak úspěšné, jak předpokládal při uzavření smlouvy o nájmu, nebyla dosud dovolacím soudem řešena a dovolání je proto přípustné podle § 237 o. s. ř.

Dovoláním nebyla zpochybněna správnost právního závěru, že mezi účastníky byla platně uzavřena smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání podle § 2302 a násl. o. z. a že účelem tohoto nájmu (ve smlouvě výslovně vyjádřeným) bylo poskytování stravovacích služeb.

Odvolací soud se dále zabýval výkladem ustanovení § 2311 o. z., podle něhož ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně, a dospěl ke správnému právnímu závěru, že na základě tohoto ustanovení je možné použít specifický výpovědní důvod uvedený v § 2287 o. z. i pro skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání sjednaného na dobu určitou vedle výpovědních důvodů stanovených zákonem (srov. § 2308 o. z.) či dohodnutých v nájemní smlouvě; jestliže se účastníci nedohodnou jinak.

Podle § 2287 o. z. nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Uvedené ustanovení zavádí ve prospěch nájemce výhradu změny poměrů a umožňuje mu, aby nájem vypověděl, jsou-li splněny dvě podmínky - dojde ke změně okolností, z nichž strany při uzavírání smlouvy vycházely, a současně jde o natolik významnou změnu okolností, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Vzhledem k tomu, že se jedná o výjimku z obecné zásady uplatňující se v závazkových vztazích, že smlouvy je třeba plnit, a to i za ztížených podmínek, je namístě toto ustanovení vykládat restriktivně a za takové okolnosti považovat pouze ty, které jsou podstatné a které nájemce nemohl v době uzavření smlouvy předvídat. Pro právní posouzení věci je proto relevantní především zjištění, zda a do jaké míry se změnila okolnosti, jež objektivně existovaly ke dni uzavření smlouvy, oproti okolnostem nastalým v době trvání smluvního vztahu. Určující přitom je, jak tyto změněné okolnosti vymezil nájemce ve své výpovědi z nájmu (§ 2310 odst. 1 o. z.)

V projednávané věci soudy vyšly z toho, že žalovaná svou výpověď z nájmu odůvodnila tím, že pronajaté prostory byly přizpůsobeny zaměstnaneckému stravování, které požadovala žalobkyně, že vycházela z legitimního předpokladu, že jídelna bude po celou dobu trvání nájemního vztahu navštěvována stovkami zaměstnanců dalších nájemců žalobkyně a že nájemci (zaměstnavatelé) s ní ukončili smlouvy o závodním stravování, resp. nabídli svým zaměstnancům jiný způsob stravování, zejména formou stravenek.

Jedinou změnou, kterou lze z takto formulované výpovědi dovodit, je, že zaměstnavatelé působící v areálu poskytli svým zaměstnancům stravenky a že jídelnu nenavštěvuje předpokládaný počet strávníků. Podle skutkových zjištění však již v době, kdy stravování v areálu poskytoval předchozí provozovatel, část strávníků využívala k úhradě obědů stravenky a ani žalované nic nebránilo tento druh plateb přijímat, proto je možné uzavřít, že okolnosti, které zde existovaly v době uzavření smlouvy, žádných zásadních změn nedoznaly. Navíc je správný i právní závěr odvolacího soudu, že poskytování stravenek, které patří mezi tradiční zaměstnanecké výhody, mohla dovolatelka, podnikající v oblasti stravovacích služeb, v době uzavření smlouvy s ohledem na vývoj trhu práce předvídat, proto by se ani nemohlo jednat o změnu okolností, jakou má na mysli § 2287 o. z.

Nepřípadná je i argumentace dovolatelky, že okolnosti, z nichž strany vycházely, spočívaly v tom, že se mělo jednat o projekt zaměstnanecké jídelny, která bude (jako doposud) navštěvována stovkami zaměstnanců z areálu. Zjevně zaměňuje objektivně existující okolnosti (poměry, situaci) a předpoklady, jež si na základě těchto okolností vytvořila. Nebylo sporným, že dovolatelka uzavírala smlouvu o nájmu za stavu, kdy v areálu poskytoval stravovací služby pan D. F., který měl s jednotlivými zaměstnavateli působícími v areálu uzavřeny smlouvy o zajištění stravování. Dovolatelce byly poskytnuty údaje o počtu zaměstnanců v areálu i o cenách, za jaké byly dosud obědy nabízeny, a dovolatelka tedy měla v dostatečném rozsahu informace potřebné k tomu, aby mohla posoudit reálnou situaci v areálu. Jestliže se žalobkyně nijak nezavázala zajišťovat počet strávníků a žalovaná neměla ani jiné záruky od jednotlivých zaměstnavatelů, že budou mít o nabízené stravování zájem, nemohla legitimně předpokládat, že se počet strávníků nezmění. Možnosti, že zaměstnavatelé neuzavřou s žalovanou smlouvy o zajištění stravování či je v průběhu nájemního vztahu ukončí nebo že se změní preference strávníků, lze podřadit pod podnikatelské riziko, jež, byť právními předpisy nedefinované, je obecně chápáno jako riziko, že se skutečně dosažené výsledky budou lišit od těch, které podnikatel původně předpokládal. K ochraně podnikatelského rizika však ustanovení § 2287 o. z. směřovat nemá, jeho účelem je umožnit nájemcům, aby reagovali na výjimečné a nepředvídané situace v případech, kdy by nebylo spravedlivé po nich nadále požadovat, aby splnili své smluvní závazky. Dospěl-li proto odvolací soud k závěru, že nedošlo k takové změně okolností odůvodňující skončení nájemního vztahu podle § 2287 o. z., je jeho závěr správný.

Odvolací soud však nesprávně převzal do výroku svého rozsudku znění žalobního petitu a rozhodl o neplatnosti výpovědi, ačkoli je z obsahu žaloby zřejmé, že jde o žalobu o přezkoumání oprávněnosti výpovědi podle § 2314 o. z. (srov. obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26

Cdo 4249/2016, uveřejněný pod číslem 75/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Protože dosavadní výsledky řízení ukazují, že je možné o věci rozhodnout, dovolací soud rozsudek odvolacího soudu změnil [§ 243d písm. b) o. s. ř.] tak, že změnil rozsudek soudu prvního stupně, a rozhodl, že výpověď je neoprávněná.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)