18. 7. 2023

ID: 116675

Nájem

Podle § 2315 o. z. skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností. Citované ustanovení zakotvuje specifické právo nájemce prostoru sloužícího podnikání vázané na zánik nájemního poměru. Vychází z myšlenky, že zákaznická základna vytvořená nájemcem při podnikání v najatém prostoru představuje hospodářsky využitelný statek, jehož převzetí může podle okolností případu odůvodnit následné vypořádání (poskytnutí odpovídající náhrady). Náhradový (vypořádací) vztah podle § 2315 o. z. vznikne tehdy, jestliže 1/ nájemce v najatém prostoru vybuduje zákaznickou základnu, 2/ nájemní poměr skončí výpovědí pronajímatele (a nešlo o výpověď pro hrubé porušení povinností nájemce) a 3/ vypovídající pronajímatel nebo nový nájemce prostoru získá z převzetí zákaznické základny vypovídaného nájemce výhodu. Není pochyb o tom, že oprávněným subjektem z uvedeného náhradového vztahu je vypovězený nájemce. Naproti tomu ustanovení § 2315 o. z. výslovně neurčuje subjekt, jenž je povinen k poskytnutí náhrady (citované ustanovení pouze konstatuje, že nájemce má právo „na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce…“, avšak neuvádí, vůči komu toto právo má). Při řešení této otázky nelze ztratit ze zřetele, že ustanovení § 2315 o. z. je systematicky zařazeno do právní úpravy nájemního poměru (§ 2201 a násl. o. z.), tedy závazkového vztahu (obligace) vznikajícího z dvoustranného právního jednání (smlouvy), konkrétně pak z nájemní smlouvy, která zavazuje zásadně jen smluvní strany a vůči jiným osobám působí pouze v případech stanovených v zákoně (§ 1759 o. z.). Jestliže tedy ustanovení § 2315 o. z. (ani jiný právní předpis) výslovně neurčuje, že k poskytnutí náhrady za výhodu získanou převzetím zákaznické základny vypovídaného nájemce je (může být) povinna i osoba, jíž pronajímatel přenechal stejný obchodní prostor do užívání po skončení nájmu s vypovězeným nájemcem (tj. nový nájemce), je namístě vycházet z úvahy, že z právního jednání smluvních stran nemůže zásadně vzniknout povinnost k plnění jiné (třetí) osobě bez jejího souhlasu, a návazně dovodit, že povinnost k poskytnutí náhrady za převzetí zákaznické základny (§ 2315 o. z.) stíhá výhradně (dřívějšího) pronajímatele, neboť jde o nárok vyplývající ze zaniklého nájemního vztahu mezi ním a vypovězeným nájemcem; to platí bez zřetele k tomu, zda výhodu plynoucí z tohoto převzetí získá (dřívější) pronajímatel či nový nájemce (nájemce je oprávněn uplatnit nárok podle § 2315 o. z. v rámci existujícího závazkového vztahu vůči subjektu, který byl pronajímatelem v době ukončení nájmu a nemůže ho uplatnit vůči subjektu, s nímž v době skončení nájmu (a ani později) nebyl v žádném právním vztahu (tj. vůči novému nájemci)).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3644/2022-139 ze dne 14.3.2023)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně ALKRON a.s., se sídlem v J., zastoupené JUDr. R.H., advokátem se sídlem v O., proti žalované Technickým službám Jeseník a. s., se sídlem v J., o zaplacení částky 50.001,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Jeseníku pod sp. zn. 10 C 198/2021, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 8. září 2022, č. j. 75 Co 351/2022-107, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Žalobkyně se domáhala, aby jí žalovaná zaplatila částku 50.001,- Kč s příslušenstvím (v podobě úroku z prodlení). Návrh odůvodnila tvrzením, že za trvání nájemního poměru k „budově č. p. XY na

pozemku parc. č. XY v katastrálním území XY“ (dále jen „předmětná budova“, resp. „budova“ a „pozemek“), kterou jí pronajalo město Jeseník (pronajímatel) nájemní smlouvou ze dne 30. dubna 2007, vybudovala v pronajatém prostoru zákaznickou základnu, jíž po ní po skončení nájemního poměru ke dni 31. ledna 2021 výpovědí pronajímatele ze dne 1. března 2017 převzala žalovaná jako nová nájemkyně budovy. Tím získala výhodu, za níž je povinna poskytnout jí náhradu podle § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“), jejíž část odpovídající žalované částce uplatňuje v tomto řízení.

Okresní soud v Jeseníku (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 9. června 2022, č. j. 10 C 198/2021-91, žalobu zamítl (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení účastnic (výrok II.).

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci jako soud odvolací rozsudkem ze dne 8. září 2022, č. j. 75 Co 351/2022-107, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastnic (výrok II.).

Z provedených důkazů a shodných tvrzení účastnic učinil stejně jako soud prvního stupně následující skutková zjištění. Žalobkyně jako nájemkyně a město Jeseník (vlastník pozemku, jehož součástí je budova) jako pronajímatel uzavřeli dne 30. dubna 2007 smlouvu o nájmu předmětné budovy na dobu neurčitou (dále jen „Nájemní smlouva“) za účelem vybudování a provozování tam specifikovaných provozoven obchodu a služeb (obchodního centra), a to i cestou přenechání prostor v budově do podnájmu třetím osobám. V Nájemní smlouvě se smluvní strany rovněž dohodly, že nájemní poměr může kterákoli z nich ukončit písemnou výpovědí i bez udání důvodu a že výpovědní lhůta činí čtyři roky a počne běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Po uzavření Nájemní smlouvy žalobkyně postupně podnajala prostory v budově různým subjektům, které v nich pak provozovaly zpravidla podnikatelskou činnost. Dopisem z 1. března 2017 město Jeseník bez udání důvodu nájem vypovědělo a krátce před uplynutím sjednané výpovědní doby (která uplynula 31. březnem 2021) nájemní smlouvou z 6. března 2021 přenechalo (s účinností od 1. dubna 2021) předmětnou budovu do nájmu na dobu neurčitou žalované. Již před uzavřením této nájemní smlouvy počala žalovaná jako budoucí nájemkyně budovy uzavírat s žalobkyní jako její stávající nájemkyní a s dosavadními podnájemci prostor v budově tzv. dohody o zajištění plynulé změny provozovatele tamního obchodního centra (dále jen „Dohody“), podle nichž měli stávající podnájemci vždy uzavřít s žalovanou do určitého data nové podnájemní smlouvy za stejných podmínek, jaké s nimi původně sjednala žalobkyně, a pokud tak ve stanovených termínech neučiní, dosud užívané prostory v budově do dohodnuté doby vyklidí.

Odvolací soud posuzoval uplatněný nárok stejně jako soud prvního stupně podle ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání (§ 2302 a násl. o. z. /§ 3074 odst. 1 o. z./) a ve shodě s ním dospěl na zjištěném skutkovém základě také k závěru, že žalovaná není ve sporu o zaplacení náhrady za převzetí zákaznické základny (§ 2315 o. z.) pasivně věcně legitimována. Zdůraznil, že dosavadní nájemce prostoru sloužícího podnikání má právo na uvedenou náhradu pouze vůči dřívějšímu pronajímateli a nikoli též proti novému nájemci stejného prostoru; svou povahou jde totiž o právo vznikající ze smlouvy (z dosavadního nájemního poměru, jejž ukončil svým jednostranným jednáním právě pronajímatel), a nikoli ze zákona, a jelikož smluvní strany nemohou svým ujednáním zavazovat třetí osoby, stíhá povinnost k poskytnutí dotčené náhrady dřívějšího pronajímatele bez ohledu na to, zda výhodu z převzetí zákaznické základny získá on sám nebo nový nájemce. Proto zamítavý rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), a odůvodnila tvrzením, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena, a to zda předchozí nájemce prostoru sloužícího podnikání má právo na náhradu za výhodu získanou převzetím zákaznické základny (§ 2315 o. z.) i vůči jeho

novému nájemci. Vyjádřila přesvědčení, že povinnost poskytnout vypovídanému nájemci náhradu podle citovaného ustanovení má stíhat především toho, kdo v zásadě „bezpracně“ profituje z jeho mnohdy letité snahy vybudovat si v pronajatých prostorách zákaznickou základnu, která mu přinese kýžený příjem. Podle jejího mínění by proto měl být subjektem pasivně legitimovaným k vydání náhrady za převzatou zákaznickou základnu i nový nájemce prostoru sloužícího podnikání, byl-li to právě on, kdo z takového převzetí získal výhodu, z níž nyní profituje ve svém podnikání. V tomto konkrétním případě je tímto subjektem jednoznačně žalovaná, která převzala její zákaznickou základnu, jak o tom svědčí zejména Dohody, jež uzavřela se stávajícími podnájemci daných prostor. Z vyložených důvodů měla tudíž za to, že není správný právní závěr, že žalovaná není v daném sporu pasivně věcně legitimována. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudky obou soudů a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně.

Žalovaná se ve vyjádření k dovolání ztotožnila s napadeným rozsudkem, odkázala na svá předchozí podání a přednesy a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání žalobkyně (dovolatelky) bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť směřuje proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bylo odvolací řízení skončeno a které závisí na vyřešení otázky hmotného práva (otázky pasivní věcné legitimace v řízení o poskytnutí náhrady za převzetí zákaznické základny podle § 2315 o. z.), která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu.

V posuzované věci odvolací soud (shodně se soudem prvního stupně) předně dovodil, že právní vztah založený Nájemní smlouvou (uzavřenou dne 30. dubna 2007) je třeba od 1. ledna 2014 posuzovat jako nájem prostoru sloužícího k podnikání (§ 3074 odst. 1 věta první o. z., § 2302 a násl. o. z.). Uplatněný nárok na zaplacení náhrady za převzetí zákaznické základny pak posuzoval podle § 2315 o. z. Uvedený (dovolatelce prospívající) právní názor nebyl dovoláním zpochybněn, avšak dovolací soud přesto pokládá za potřebné podotknout, že vznik práva nájemce na náhradu podle § 2315 o. z. se pojí se zánikem nájemního poměru a nikoli již se vznikem oprávnění pronajímatele nájemní poměr vypovědět. Zanikl-li pak dovolatelce nájem budovy až dnem 31. března 2021, postupoval odvolací soud (soud prvního stupně) správně, posuzoval-li uplatněný nárok a s ním související otázku pasivní věcné legitimace žalované podle právní úpravy účinné od 1. ledna 2014 a obsažené zejména v ustanovení § 2315 o. z.

Podle § 2315 o. z. skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

Citované ustanovení zakotvuje specifické právo nájemce prostoru sloužícího podnikání vázané na zánik nájemního poměru. Vychází z myšlenky, že zákaznická základna vytvořená nájemcem při podnikání v najatém prostoru představuje hospodářsky využitelný statek, jehož převzetí může podle okolností případu odůvodnit následné vypořádání (poskytnutí odpovídající náhrady). Náhradový (vypořádací) vztah podle § 2315 o. z. vznikne tehdy, jestliže 1/ nájemce v najatém prostoru vybuduje

zákaznickou základnu, 2/ nájemní poměr skončí výpovědí pronajímatele (a nešlo o výpověď pro hrubé porušení povinností nájemce) a 3/ vypovídající pronajímatel nebo nový nájemce prostoru získá z převzetí zákaznické základny vypovídaného nájemce výhodu. Není pochyb o tom, že oprávněným subjektem z uvedeného náhradového vztahu je vypovězený nájemce. Naproti tomu ustanovení § 2315 o. z. výslovně neurčuje subjekt, jenž je povinen k poskytnutí náhrady (citované ustanovení pouze konstatuje, že nájemce má právo „na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce…“, avšak neuvádí, vůči komu toto právo má). Při řešení této otázky nelze ztratit ze zřetele, že ustanovení § 2315 o. z. je systematicky zařazeno do právní úpravy nájemního poměru (§ 2201 a násl. o. z.), tedy závazkového vztahu (obligace) vznikajícího z dvoustranného právního jednání (smlouvy), konkrétně pak z nájemní smlouvy, která zavazuje zásadně jen smluvní strany a vůči jiným osobám působí pouze v případech stanovených v zákoně (§ 1759 o. z.). Jestliže tedy ustanovení § 2315 o. z. (ani jiný právní předpis) výslovně neurčuje, že k poskytnutí náhrady za výhodu získanou převzetím zákaznické základny vypovídaného nájemce je (může být) povinna i osoba, jíž pronajímatel přenechal stejný obchodní prostor do užívání po skončení nájmu s vypovězeným nájemcem (tj. nový nájemce), je namístě vycházet z úvahy, že z právního jednání smluvních stran nemůže zásadně vzniknout povinnost k plnění jiné (třetí) osobě bez jejího souhlasu, a návazně dovodit, že povinnost k poskytnutí náhrady za převzetí zákaznické základny (§ 2315 o. z.) stíhá výhradně (dřívějšího) pronajímatele, neboť jde o nárok vyplývající ze zaniklého nájemního vztahu mezi ním a vypovězeným nájemcem; to platí bez zřetele k tomu, zda výhodu plynoucí z tohoto převzetí získá (dřívější) pronajímatel či nový nájemce. Jinými slovy řečeno, nájemce je oprávněn uplatnit nárok podle § 2315 o. z. v rámci existujícího závazkového vztahu vůči subjektu, který byl pronajímatelem v době ukončení nájmu a nemůže ho uplatnit vůči subjektu, s nímž v době skončení nájmu (a ani později) nebyl v žádném právním vztahu (tj. vůči novému nájemci). Tento závěr koresponduje i rozumnému uspořádání vztahů účastníků nájemního poměru, z nějž dotčený nárok vychází. Nelze totiž opomenout, že samotná skutečnost, že někdo získá výhodu z cizí zákaznické základny, bez dalšího nezakládá důvod, aby mu byl odčerpán prospěch, jenž tím nabyl, konstruováním povinnosti k poskytnutí odpovídající náhrady. Zákonodárce v tomto smyslu negativně hodnotí jen výhodu, která byla získána v důsledku skončení nájmu výpovědí pronajímatele dané nájemci z jiného důvodu, než pro hrubé porušení jeho povinností z nájmu (srov. § 2315 větu druhou o. z. a contrario). I z této perspektivy by proto povinnost poskytnout nájemci náhradu za převzetí jeho zákaznické základny měla tížit právě a jen (dřívějšího) pronajímatele. Konečně nelze ani přehlédnout, že je-li zákaznická základna hospodářsky využitelný statek, jenž se pojí výlučně s podnikáním nájemce provozovaným v najatém prostoru, lze její vytvoření chápat též jako zvláštní způsob zhodnocení pronajatých obchodních prostor. Je přitom evidentní, že poskytnout náhradu za výhodu z toho plynoucí by měl bývalému nájemci právě ten, jehož prostor byl za trvání nájmu takto zhodnocen, tj. opět (dřívější) pronajímatel.

Se zřetelem k řečenému je proto dovolací soud toho názoru, že právo na náhradu za převzetí zákaznické základny (§ 2315 o. z.) vzniká bývalému nájemci pouze vůči dřívějšímu pronajímateli, a současně pro úplnost dodává, že tento právní názor také jasně převládá v odborné literatuře (srov. Kabelková, E., Dejlová, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář /§ 2201–2357/. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 415; Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V /§ 1721 až 2520/. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1355; Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Komentář. Závazkové právo: zvláštní část /§ 2055–3014/. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 520; Kindl, M., Rozehnal, A. a kol. Občanský zákoník: praktický komentář. Plzeň: Aleš Čeněk, 2019, s. 461; Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2488; a Pilík, V. Náhrada při převzetí zákaznické základny. Obchodněprávní revue č. 1/2020, s. 26; opačně zřejmě jen Křeček, S. in Pražák, Z., Fiala, J., Handlar, J. a kol. Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku: komentář k § 1721–2893 OZ podle stavu k 1. 4. 2017 ve znění zákona č. 460/2016 Sb. Praha: Leges, 2017, s. 984).

Lze tak uzavřít, že dospěl-li odvolací soud k závěru, že žalovaná (jako nová nájemkyně budovy) není v

daném sporu pasivně věcně legitimována, spočívá jeho rozhodnutí na správném právním posouzení věci, neboť ve sporu o zaplacení náhrady za převzetí zákaznické základny (§ 2315 o. z.) může být pasivně věcně legitimován jen (dřívější) pronajímatel. Dovolací důvod podle § 241a odst. 1 věty první o. s. ř. tudíž použila dovolatelka neopodstatněně.

Z uvedeného vyplývá, že z hlediska řešení otázky otevřené dovolacímu přezkumu je napadené rozhodnutí odvolacího soudu správné. Dovolací soud proto – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání rozsudkem (§ 243f odst. 4 věta před středníkem o. s. ř.) zamítl (§ 243d odst. 1 písm. a/ o. s. ř.).

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)