15. 7. 2014

ID: 94807

Nájem

Lze-li účelu nájmu dosáhnout jen s přiměřenou garancí délky doby nájmu (přesahující zákonnou výpovědní dobu u nájmu na dobu neurčitou), pak poukaz na ustanovení § 41 obč. zák. nemusí postačovat pro potvrzení závěru, že jinak (než tak, že půjde o nájem na dobu neurčitou) zůstane nájemní smlouva nedotčena.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 29 Cdo 60/2012, ze dne 29.1.2014)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce I. INVEST s. r. o., se sídlem v T., zastoupeného JUDr. J.K., advokátkou, se sídlem v P., proti žalovanému městu T., zastoupenému JUDr. V.P., advokátem, se sídlem T., o určení neplatnosti výpovědi nájemní smlouvy, vedené u Okresního soudu v Jindřichově Hradci pod sp. zn. 6 C 192/2010, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. června 2011, č. j. 7 Co 1233/2011-133, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. června 2011, č. j. 7 Co 1233/2011-133, se zrušuje a věc se vrací odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Rozsudkem ze dne 10. března 2011, č. j. 6 C 192/2010-104, zamítl Okresní soud v Jindřichově Hradci žalobu (podanou 11. října 2010), kterou se žalobce (I. INVEST s. r. o.) domáhal vůči žalovanému (městu Třeboň) určení, že výpověď smlouvy o nájmu nemovitostí, uzavřené mezi žalovaným jako pronajímatelem a žalobcem jako nájemcem dne 1. února 2006 (dále též jen „nájemní smlouva“), ze dne 18. září 2009, je neplatná (bod I. výroku) a rozhodl o nákladech řízení (bod II. výroku).

Okresní soud dospěl po provedeném dokazování k následujícím závěrům:
1/ Žalobce má ve smyslu § 80 písm. c/ zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), naléhavý právní zájem na požadovaném určení.
2/ Vztahy mezi účastníky, plynoucí z nájemní smlouvy a z výpovědi z 18. září 2009, je třeba posuzovat podle příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „obč. zák.“), když jde o smlouvu uzavřenou dle § 663 a násl. obč. zák.
3/ Z hlediska předmětu sporu je důležité, že účastníci sjednali nájemní poměr na dobu 90 let (začíná 1. února 2006 a končí 1. února 2096). Jde tedy o nájem na dobu určitou ve smyslu § 676 odst. 1 obč. zák. a nájemní smlouvu nelze vypovědět, nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce jinak. V daném případě si účastníci nesjednali ani možnost výpovědi, ani možnost od smlouvy odstoupit.
4/ Předmětný vztah tedy (obecně) nelze ukončit a výpověď daná v rozporu s výše uvedeným nemá právní účinky (neukončuje právní poměr).
5/ Po rozhodnutí o úpadku (žalobce) nemůže druhý účastník vypovědět nájemní smlouvu nebo od ní odstoupit pro prodlení dlužníka s placením nájemného nebo jiné úhrady, ke kterému došlo před rozhodnutím o úpadku, anebo pro zhoršení majetkové situace dlužníka (§ 257 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení /insolvenčního zákona/). Taková výpověď nemá právní účinky (neukončuje nájemní poměr).
6/ V obou výše popsaných případech by bylo možné pokládat výpověď za neplatnou pro rozpor se zákonem (§ 39 obč. zák.); v projednávané věci však tomu tak není.
7/ Jakkoli je zřejmé, že nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou (90 let), ve světle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 (jde o rozsudek ze dne 28. března 2007, který je - stejně

jako další rozhodnutí Nejvyššího soudu zmíněná níže - dostupný na webových stránkách Nejvyššího soudu), které hovoří o nájmu na dobu delší lidského života - 100 let, soud vyhodnocuje stejně situaci sjednání nájmu na dobu 90 let (opět je to doba přesahující obvyklou délku lidského života), takže obsahově jde o nájem sjednaný na dobu neurčitou, jenž lze vypovědět v tříměsíční lhůtě dle § 677 obč. zák. Ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou. Takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. To má své důsledky v možnosti zrušení nájemní smlouvy výpovědí, což je možnost plynoucí ze zákona, i kdyby si ji účastníci nesjednali. Smluvní ujednání přesahující délku obvyklého lidského života nevede k neplatnosti celé nájemní smlouvy. Jeho důsledkem je pouze závěr o tom, že taková smlouva je smlouvou uzavřenou na dobu neurčitou, kterou lze vypovědět; k problému srov. obdobně rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2258/2010 (jde o usnesení ze dne 15. září 2010).
8/ Výpovědí z 18. září 2009, doručenou žalobci 23. září 2009, proto nájemní poměr skončil k 23. prosinci 2009, když jde o výpověď „možnou, relevantní, platnou“.
9/ Výpověď (v níž nemusel být důvod uveden) je odůvodněna „nepříznivým vývojem insolvenčního řízení“, z nějž je zřejmé, že nájemní poměr „ztratil svůj smysl“. Bez bližší konkretizace (i s ohledem na postoj žalovaného) to samo o sobě neznamená, že by k výpovědi docházelo výslovně a jednoznačně pro zhoršení majetkové situace dlužníka. Výpověď tak může obstát i ve vztahu k ustanovení § 257 insolvenčního zákona.

K odvolání žalobce Krajský soud v Českých Budějovicích rozsudkem ze dne 29. června 2011, č. j. 7 Co 1233/2011-133, potvrdil rozsudek okresního soudu (první výrok) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (druhý výrok).

Odvolací soud dospěl k závěru, že odvolání není důvodné, argumentuje následovně:
1/ S ohledem na konkrétní situaci dané věci vskutku je dán naléhavý právní zájem žalobce na požadovaném určení.
2/ Odvolací soud sdílí závěr okresního soudu, že nájemní smlouva uzavřená formálně na dobu 90 let je podle obsahu smlouvou sjednanou na dobu neurčitou, když je na místě argumentace rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2747/2004.
3/ Okresní soud tedy správně dovodil, že výpověď byla žalobci dána v souladu s ustanovením § 677 obč. zák. a nejde o právní úkon neplatný dle § 39 obč. zák.
4/ Námitka, že výpovědi dané po zahájení insolvenčního řízení na majetek žalobce bránilo ustanovení § 257 insolvenčního zákona, není důvodná. Podmínkou ochrany dle označeného ustanovení je, že k prodlení placením nájemného nebo jiné úhrady došlo ještě před rozhodnutím o úpadku. Pronajímatel tak měl možnost již v té době smlouvu ukončit a neučinil-li tak, je v insolvenčním řízení omezen. Zákon stanoví nemožnost ukončení nájemní smlouvy výpovědí nebo odstoupením i tehdy, když dlužník jako nájemce neplatil nájemné pro zhoršení majetkové situace, tedy nemusel být ještě v úpadku a ani mu úpadek nehrozil, a pronajímatel v té době smlouvu nevypověděl ani od ní neodstoupil. Není tak důvod chránit pronajímatele, který nevyužil svého práva před prohlášením úpadku, zejména kdyby to mohlo poškodit majetkovou podstatu. O takovou situaci však v posuzované věci nejde.
5/ Z výpovědi z 18. září 2009 je zřejmé, že žalovaný dal žalobci výpověď „na základě nepříznivého vývoje v insolvenčním řízení, které je vedeno, a z tohoto vývoje je zřejmé, že nájemní poměr založený smlouvou ze dne 1. června 2006 ztratil svůj smysl a zbytečně zatěžuje obě smluvní strany“. Z textu výpovědi nevyplývá, že by žalobce neplatil nájemné podle nájemní smlouvy nebo neplnil jiné smluvní povinnosti. Taková okolnost nevyplývá ani z tvrzení žalobce. Důvodem výpovědi je okolnost, že žalovaný přestal věřit v realizaci developerského projektu „Rezidence Třeboň“ a hodlal s pronajatými pozemky naložit jinak. Ani z vyjádření žalovaného v této věci (č. l. 70 - 71) nevyplývá, že by důvodem výpovědi bylo neplacení nájemného. Ve vyjádření se sice uvádí, že žalobce vůči žalovanému „neplnil smluvně dohodnuté povinnosti“, není však zřejmé, že by šlo o povinnosti z této konkrétní nájemní

smlouvy. Žalovaný před odvolacím soudem upřesnil, že šlo o neplnění povinností z kupní smlouvy ohledně sousedních pozemků, kde žalobce neuhradil kupní cenu a došlo proto k odstoupení od kupní smlouvy. Ve vyjádření žalovaný uvádí, že žalobce nečinností blokuje žalovanému jeho majetek, brání nakládání s tímto majetkem, tj. prodej nemovitostí v dané lokalitě třetí osobě, nepřistoupil na návrh na prodej některých pozemků či směnu pozemků v zájmové oblasti. Z uvedeného je zřejmé, že žalovaný po bezvýsledných jednáních s žalobcem vypověděl konkrétní nájemní smlouvu, když hodlá s nemovitostmi, které jsou jeho vlastnictvím, naložit jinak. To žalobci nepochybně umožňuje ustanovení § 677 obč. zák., čemuž nebrání ani ustanovení § 257 insolvenčního zákona. Zákaz výpovědi podle ustanovení § 257 insolvenčního zákona se vztahuje výhradně na případy, kdy důvodem výpovědi je svévolné neplacení nájemného nebo jiných náhrad dlužníkem před rozhodnutím úpadku nebo neplacení nájemného a náhrad dlužníkem pro zhoršení jeho majetkové situace před rozhodnutím o úpadku. Na jiné důvody výpovědi nájemní smlouvy se toto ustanovení „nepochybně nevztahuje“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce „v celém jeho rozsahu“ dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“), namítaje, že je dán dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., tedy, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci a požaduje, aby Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů.

Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí přisuzuje dovolatel řešení následujících otázek:
1/ Jak má být vyložen „pojem zhoršení majetkové situace dlužníka“ ve smyslu § 257 insolvenčního zákona?
2/ Je nájemní smlouva uzavřená mezi dvěma subjekty, jež nejsou fyzickými osobami, s dobou trvání nájmu 90 let, nájemní smlouvou uzavřenou na dobu určitou?

Potud jde dle dovolatele o otázky dovolacím soudem dosud nezodpovězené.

V mezích ohlášeného dovolacího důvodu pak dovolatel k oběma položeným otázkám argumentuje následovně.

I. K výkladu § 257 insolvenčního zákona.
Z jazykového výkladu § 257 insolvenčního zákona je zřejmé, že nájemní smlouvu nelze vypovědět ve dvou případech. Prvním je prodlení dlužníka s placením nájemného nebo jiné úhrady, ke kterému došlo před rozhodnutím o úpadku, druhým pak zhoršení majetkové situace dlužníka. Pro první případ zákon přesně stanoví důvod, pro který nelze vypovědět nájemní smlouvu, jenž i přesně umisťuje v čase. Druhý důvod vymezuje zákon pouze obecně a neváže jej na žádný časový okamžik.

Zákon nestanoví, co se rozumí zhoršením majetkové situace dlužníka a nadto je nerozhodné, kdy ke zhoršení této dlužníkovy situace dojde (zda před rozhodnutím o úpadku nebo již v průběhu insolvenčního řízení). Samotné neplacení nájemného tak není jediným důvodem nemožnosti výpovědi nájemní smlouvy pronajímatelem, jak dovodil odvolací soud.

Insolvenční zákon nestanoví blíže, co se rozumí zhoršením majetkové situace dlužníka. Vzhledem k tomu, že neplacení nájemného uvádí zákon jako samostatný důvod, pro který nelze vypovědět nájemní smlouvu, musí být projevem zhoršení majetkové situace dlužníka odlišné skutečnosti. Přitom není vyloučeno, aby takovou skutečností bylo i zhoršení majetkové situace dlužníka, jež se v insolvenčním řízení projeví např. přeměnou reorganizace v konkurs (k čemuž došlo u dovolatele).

Byl-li tedy důvodem výpovědi nájemní smlouvy „nepříznivý vývoj v insolvenčním řízení“, jímž žalovaný odkazoval na rozhodnutí o zamítnutí návrhu na povolení reorganizace, jde nepochybně o důvod podřaditelný pojmu zhoršení majetkové situace dlužníka, pro který pronajímatel nemůže

vypovědět nájemní smlouvu (§ 257 insolvenčního zákona). Oba soudy proto při výkladu § 257 insolvenčního zákona pochybily.

II. K době nájmu.

Dovolatel nesouhlasí se závěry soudů nižších stupňů, že šlo o nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. Zdůrazňuje, že dočasnost coby základní znak nájmu ve smyslu § 663 obč. zák. se může projevit v nájemní smlouvě dvojím způsobem, z nichž jedním je stanovení přesně určitelné doby trvání nájmu a druhým nájem sjednaný na dobu neurčitou. Volba vymezení dočasnosti je na smluvních stranách.

V daném případě si dovolatel se žalovaným sjednal první způsob určení dočasnosti doby nájmu, tedy určení přesně ohraničené doby, po kterou měl nájem trvat (90 let). Takto si strany sjednaly dobu nájmu především s přihlédnutím k účelu nájmu, kterým byla stavba parkoviště na pronajatých pozemcích. Logicky tak bylo nutno zajistit relativně dlouhé a stabilní trvání nájmu (nikoliv možnost pronajímatele nájem kdykoliv vypovědět a projekt stavby hotelového komplexu tak zhatit). Soudy přijatý výklad doby trvání nájmu je nepřípustný a nepřiměřeně omezuje autonomní vůli smluvních stran zvolit si způsob vyjádření dočasnosti sjednávané doby nájmu.

Poukaz soudů na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 není případný, když toto rozhodnutí vychází ze zcela odlišné skutkové situace, kdy smluvními stranami byly osoby fyzické, nikoliv subjekty, u nichž nelze o délce jejich života vůbec uvažovat.

Výklad podaný soudy lze podle dovolatele použít jen na smluvní strany, jež jsou fyzickými osobami, a to ještě ve specifických situacích, kdy na jedné straně smlouvy je např. osoba, která je z nějakého důvodu v nevýhodnější situaci, než její smluvní partner. Z takto obecně popsané situace nepochybně vychází i soudy aplikované rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2747/2004. Nepřípadnost argumentu, podle kterého je nájemní smlouva uzavřená na dobu 90 let smlouvou s dobou nájmu přesahující délku lidského života a tudíž smlouvou sjednanou na dobu neurčitou, spatřuje dovolatel i v tom, že odvolací soud nevysvětlil, co se rozumí „obvyklou délkou lidského života“ (jde nepochybně o v čase proměnnou veličinu a dnes se lidé věku 90 let běžně dožívají). Soudy též neobjasnily použití argumentace na subjekty, jež nejsou fyzickými osobami, když žalovaný např. existuje již od počátku 12. století.

Žalovaný ve vyjádření navrhuje dovolání zamítnout, maje rozhodnutí soudů za správná a aplikaci závěrů obsažených v rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 za přiléhavou. V této souvislosti zdůrazňuje, že Nejvyšší soud v označené věci při uváděné „běžné délce lidského života“ neměl na mysli délku života konkrétních účastníků řízení, ale délku života překračující běžnou délku lidského života uvedl pouze jako časový limit (kategorii).

Rozhodné znění občanského soudního řádu pro dovolací řízení (do 31. prosince 2012) se podává z bodu 7., článku II., zákona č. 404/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

Nejvyšší soud shledává dovolání v dané věci přípustným dle § 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř., když zásadní právní význam napadeného rozhodnutí přisuzuje řešení otázek dovoláním předestřených a dovolacím soudem dosud nezodpovězených.

Vady řízení, k nimž Nejvyšší soud u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), nejsou dovoláním namítány a ze spisu se nepodávají, Nejvyšší soud se proto - v hranicích právních otázek vymezených dovoláním - zabýval tím, zda je dán dovolací důvod uplatněný dovolatelem, tedy správností právního posouzení věci odvolacím soudem.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Skutkový stav věci, jak byl zjištěn soudy nižších stupňů, dovoláním nebyl (a se zřetelem ke způsobu, jímž byla založena přípustnost dovolání, ani nemohl být) zpochybněn a Nejvyšší soud z něj při dalších úvahách vychází.

Pro právní posouzení věci jsou pak rozhodné především skutkové závěry, podle kterých:
1/ Žalovaný (jako pronajímatel) uzavřel s dovolatelem (jako nájemcem) dne 1. února 2006 smlouvu o nájmu označených nemovitostí (pozemků pro parkoviště) za účelem vybudování a následného užívání parkoviště a zpevněných pojezdových a pochozích ploch. Doba nájmu byla smlouvou sjednána na 90 let (od 1. února 2006). V nájemní smlouvě není sjednána možnost ji vypovědět nebo od ní odstoupit.
2/ U Krajského soudu v Českých Budějovicích (dále též jen „insolvenční soud“) je pod sp. zn. KSCB 26 INS 1949/2009 vedeno insolvenční řízení na majetek dovolatele. Účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení nastaly 9. dubna 2009.
3/ Usnesením ze dne 18. června 2009, č. j. KSCB 26 INS 1949/2009-A-15, zjistil insolvenční soud úpadek dlužníka a ustanovil insolvenčního správce.
4/ Usnesení ze dne 16. září 2009, č. j. KSCB 26 INS 1949/2009-B-15, zamítl insolvenční soud návrh na povolení reorganizace a prohlásil konkurs na majetek dlužníka.
5/ Žalovaný písemným podáním datovaným 18. září 2009, adresovaným dovolateli a došlým dovolateli 23. září 2009, vypověděl nájemní smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, s tím, že tato uplyne 31. prosince 2009. Ve výpovědi je uvedeno, že se nájem vypovídá „na základě nepříznivého vývoje v insolvenčním řízení“, které je vedeno na majetek dovolatele „a z tohoto vývoje je zřejmé, že nájemní poměr založený smlouvou ze dne 1. června 2006 ztratil svůj smysl a zbytečně zatěžuje obě smluvní strany“.
6/ Usnesením ze dne 23. listopadu 2009, č. j. KSCB 26 INS 1949/2009, 1 VSPH 632/2009-B-32, zrušil Vrchní soud v Praze usnesení insolvenčního soudu ze dne 16. září 2009 a věc vrátil insolvenčnímu soudu k dalšímu řízení.
7/ Usnesením ze dne 17. prosince 2009, č. j. KSCB 26 INS 1949/2009-B-37, povolil insolvenční soud reorganizaci dlužníka.
8/ Dopisem ze dne 11. ledna 2010 sdělil právní zástupce dovolatele žalovanému, že dovolatel nepokládá výpověď za platnou (z důvodů, pro něž podal žalobu).
9/ Usnesením ze dne 18. února 2010, č. j. KSCB 26 INS 1949/2009-B-48, ustanovil insolvenční soud novým insolvenčním správcem dlužníka Ing. Miroslava Kořenáře.
10/ Usnesením ze dne 9. listopadu 2010, č. j. KSCB 26 INS 1949/2009-B-79, které nabylo právní moci 30. listopadu 2010, přeměnil insolvenční soud reorganizaci dlužníka v konkurs.
11/ Řízení v této věci bylo přerušeno prohlášením konkursu na majetek dovolatele a jelikož insolvenční správce nepodal v určené lhůtě návrh na pokračování v řízení, pokračoval soud v řízení jako se žalobcem s dlužníkem, jenž návrh na pokračování v řízení následně podal.

I. K výkladu § 257 insolvenčního zákona.

Podle ustanovení § 257 insolvenčního zákona nájemní nebo podnájemní smlouvu, kterou dlužník uzavřel jako nájemce nebo podnájemce, nemůže druhý účastník smlouvy po rozhodnutí o úpadku vypovědět nebo od ní odstoupit pro prodlení dlužníka s placením nájemného nebo jiné úhrady, ke kterému došlo před rozhodnutím o úpadku, anebo pro zhoršení majetkové situace dlužníka.

V této podobě, pro věc rozhodné, platilo citované ustanovení insolvenčního zákona již v době zjištění dlužníkova úpadku (18. června 2009) a do vydání napadeného rozhodnutí nedoznalo změn.

Z hlediska významu, jenž citovanému ustanovení přiznal odvolací soud, je určující ta pasáž

napadeného rozhodnutí, jež ústí v závěr, podle kterého zákaz výpovědi podle ustanovení § 257 insolvenčního zákona: „se vztahuje výhradně na případy, kdy důvodem výpovědi je svévolné neplacení nájemného nebo jiných náhrad dlužníkem před rozhodnutím úpadku nebo neplacení nájemného a náhrad dlužníkem pro zhoršení jeho majetkové situace před rozhodnutím o úpadku. Na jiné důvody výpovědi nájemní smlouvy se toto ustanovení nepochybně nevztahuje“.

Tento úsudek není přiléhavý.

Dovolatel správně rozpoznal (a odvolací soud pominul), že ustanovení § 257 insolvenčního zákona zakazuje pronajímateli vypovědět po rozhodnutí o úpadku dlužníka - nájemce nájemní smlouvu (nebo od ní odstoupit) ze dvou (na sobě nezávislých) důvodů. Nájemní smlouvu nemůže pronajímatel vypovědět (nebo od ní odstoupit):

1/ Má-li být důvodem výpovědi (odstoupení) prodlení dlužníka (nájemce) s placením nájemného nebo jiné úhrady, ke kterému došlo před rozhodnutím o úpadku.
2/ Má-li být důvodem výpovědi (odstoupení) zhoršení majetkové situace dlužníka.

Ratio legis této úpravy tkví u prvního ze zakázaných důvodů výpovědi (odstoupení) v tom, aby pro pohledávku dlužného nájemného nebo jiné úhrady související s nájmem z doby před rozhodnutím o úpadku, která má být (bude-li řádně přihlášena) uspokojena v insolvenčním řízení poměrně, nebyl bez dalšího ukončován (pronajímatelem) nájemní vztah, je-li zde zájem na jeho zachování (při řádném placení nájemného a jiných úhrad za dobu po rozhodnutí o úpadku dlužníka - nájemce) v rámci zachování hodnoty dlužníkova majetku (např. tehdy, pokračuje-li po rozhodnutí o úpadku provoz dlužníkova podniku v pronajatých prostorách).

Obdobný cíl je sledován druhým ze zakázaných důvodů výpovědi (odstoupení), když zjištění dlužníkova úpadku zpravidla (ve spojení s dalším chodem insolvenčního řízení) vede (může vést) k poklesu hodnoty dlužníkova majetku (ke zhoršení majetkové situace dlužníka), a to i v návaznosti na zpeněžování majetkové podstaty dlužníka a poměrné uspokojování jeho věřitelů. Je-li zachování nájemního vztahu žádoucí vzhledem k naplňování cílů insolvenčního řízení, pak by dalšímu trvání nájemního vztahu neměla bránit skutečnost, že majetková situace dlužníka se zhoršila natolik, že soud zjistil jeho úpadek. Druhý ze zakázaných důvodů výpovědi (odstoupení), tedy zákaz vypovědět po rozhodnutí o úpadku nájemní smlouvu (odstoupit od ní) pro zhoršení majetkové situace dlužníka - nájemce, přitom typově předchází realizaci těch ujednání nájemní smlouvy, jejichž prostřednictvím si pronajímatelé zajišťují možnost nájemní smlouvu vypovědět (odstoupit od ní) právě tehdy, zhorší-li se majetková situace dlužníka, včetně klauzulí, jež dovolují vypovědět nájemní smlouvu (odstoupit od ní) v souvislosti se zahájením insolvenčního řízení na majetek nájemce nebo přímo v souvislosti se zjištěním úpadku dlužníka - nájemce, bez zřetele k tomu, že dlužník - nájemce své povinnosti z nájemní smlouvy jinak plní (není v prodlení s placením nájemného a jiných úhrad, jež s nájmem souvisejí).

Výklad podaný odvolacím soudem, jenž zákaz výpovědi nájemní smlouvy (odstoupení od ní) pojí jen s existencí dluhu na nájemném nebo jiných úhradách, jež s nájmem souvisejí (srov. úsudek „nebo neplacení nájemného a náhrad dlužníkem pro zhoršení jeho majetkové situace před rozhodnutím o úpadku“) tudíž není správný.

Chybné řešení této otázky odvolacím soudem ovšem bez dalšího nevede k závěru, že výpověď daná dlužníku pronajímatelem v této věci je neplatná, jestliže oba soudy dospěly k závěru, že šlo o nájem sjednaný na dobu neurčitou, který lze (vzhledem k absenci jiného ujednání v nájemní smlouvě) vypovědět bez udání důvodu (zakázaný důvod výpovědi v takové situaci význam nemá). Pro výsledek dovolacího řízení je tudíž podstatné prověření úsudku o povaze nájemní smlouvy co do sjednané doby nájmu.

II. K době nájmu.

Podle ustanovení § 676 odst. 1 obč. zák. nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

Dle ustanovení § 677 obč. zák. zrušit nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze, nedojde-li k dohodě pronajímatele s nájemcem, pouze výpovědí (odstavec 1). Nájemní smlouvu lze vypovědět při nájmech pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu v jednoroční lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku; při nájmech jiných nemovitostí v tříměsíční lhůtě, při nájmu movitých věcí v jednoměsíční lhůtě (odstavec 2).

V rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 (z nějž vyšly oba soudy) Nejvyšší soud při posuzování platnosti nájemní smlouvy uzavřené mezi fyzickými osoba na dobu trvání nájmu 100 let uzavřel, že ujednání v nájemní smlouvě o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života, nezpůsobuje neplatnost celé nájemní smlouvy. Odůvodňuje pouze závěr, že jde o smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, nejsou-li dány jiné důvody pro absolutní neplatnost celé smlouvy. K těmto závěrům se Nejvyšší soud přihlásil (opět při posuzování platnosti nájemní smlouvy uzavřené mezi fyzickými osoba na dobu trvání nájmu 99 let) v usnesení ze dne 18. září 2013, sp. zn. 26 Cdo 3494/2012 a vyšel z něj též (při posuzování platnosti smlouvy o nájmu bytu uzavřené mezi právnickou osobou jako pronajímatelem a fyzickou osobou jako nájemcem na dobu trvání nájmu 99 let) v rozsudku ze dne 7. prosince 2011, sp. zn. 26 Cdo 124/2010.

Nejvyšší soud je nicméně přesvědčen, že závěry formulované výše k nájemním smlouvám sjednaným na dobu 100 (respektive 99) let se nikterak neprotiví požadavku, aby v případě, že strany v souladu s principem smluvní autonomie (jak jej vyložil Ústavní soud např. v nálezu ze dne 3. ledna 2000, sp. zn. IV. ÚS 387/99, uveřejněném pod číslem 1/2000 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu) vyjádřily jednoznačně vůli sjednat nájemní smlouvu na dobu určitou (zde na dobu 90 let), se úsudek, že při době nájmu „přesahující obvyklou délku lidského života“ jde ve skutečnosti o nájem sjednaný na dobu neurčitou, odvíjel též od zhodnocení účelu takto sjednaného nájmu.

Lze-li účelu nájmu dosáhnout jen s přiměřenou garancí délky doby nájmu (přesahující zákonnou výpovědní dobu u nájmu na dobu neurčitou), pak poukaz na ustanovení § 41 obč. zák. (jímž ve věci sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 argumentoval Nejvyšší soud ve prospěch závěru o oddělitelnosti jednotlivých smluvních ujednání) nemusí postačovat (nebude postačovat) pro potvrzení závěru, že jinak (než tak, že půjde o nájem na dobu neurčitou) zůstane nájemní smlouva nedotčena. V posuzované věci si měly soudy především položit otázku, zda úsudek, že šlo (poměřováno stavem v době uzavření nájemní smlouvy) vzhledem k nepřiměřeně sjednané délce doby nájmu uvažovaného na dobu „určitou“ ve skutečnosti o nájem sjednaný na dobu „neurčitou“, nebude v příkrém rozporu se smyslem celé smlouvy (jejímž účelem bylo zajistit pozemky pro účely výstavby ubytovacího zařízení hotelového typu).

Právní posouzení věci odvolacím soudem, jenž se touto otázkou nezabýval, tudíž správné není.

Nejvyšší soud, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), rozsudek odvolacího soudu zrušil, včetně závislého výroku o nákladech odvolacího řízení a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta za středníkem, odst. 3 o. s. ř.).

Dospěje-li odvolací soud k závěru, že pro nájemní smlouvu, jež má být sjednána na dobu určitou, je doba nájmu sjednaná v délce 90 let sice nepřiměřeně dlouhá, ale úsudek, že jde o nájem sjednaný na dobu neurčitou, povede k popření účelu nájmu, bude namístě, aby při respektu k principu smluvní autonomie (a s přihlédnutím k § 41 obč. zák.) zvážil, zda taková nájemní smlouva nemá být nadále považována za smlouvu uzavřenou na dobu určitou.

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník