11. 7. 2022

ID: 114950

Nájem, odstoupení, prostory k podnikání

Vzhledem k tomu, že nájemní vztahy jsou vztahy závazkové, vztahují se na ně všeobecná ustanovení o závazcích (§ 1721 – § 2054 o. z.), pokud úprava nájmu (§ 2201 – § 2331 o. z.) neobsahuje ustanovení zvláštní. Zákonná možnost odstoupení v úpravě nájmu výslovně zakotvena není, ale není vyloučeno, aby si možnost odstoupení v nájemní smlouvě týkající se prostoru sloužícího k podnikání strany sjednaly. Proto není důvod nepřipustit zákonné odstoupení od nájemní smlouvy v případě prodlení podle obecné úpravy v § 1977 o. z., je-li prodlením smluvní povinnost porušena podstatným způsobem.

Jestliže vzniká nájemci právo na prominutí nájemného v případech, kdy nemůže převzatou věc pro vady užívat, lze z toho odvodit, že v případech, kdy věc pro vady nepřevzal, není povinen nájemné platit.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 2177/2021-244 ze dne 4.4.2022)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně SWS a. s., se sídlem ve S., zastoupené JUDr. E.H., advokátkou se sídlem ve S., proti žalované GRADDO, a. s., se sídlem v P., zastoupené Mgr. M.V., advokátem se sídlem v P., o zaplacení částky 290 359 Kč s příslušenstvím a o vzájemném návrhu na určení neplatnosti odstoupení od smlouvy, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 12 C 115/2016, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 24. února 2021, č. j. 39 Co 189/2020-220, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 24. února 2021, č. j. 39 Co 189/2020-220, se zrušuje s výjimkou výroku II. a věc se v tomto rozsahu vrací odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Žalobkyně se domáhala zaplacení částky 290 359 Kč s příslušenstvím v podobě úroku z prodlení jako neoprávněně zadržované jistoty, kterou zaplatila žalované na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním, uzavřené mezi nimi dne 26. 3. 2015 (dále též jen „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“). Žalobu odůvodnila zejména tím, že ke dni počátku nájmu 1. 6. 2015 vykazoval předmět nájmu závažné vady, proto nebyl převzat. Dopisem ze dne 2. 6. 2015 od nájemní smlouvy odstoupila, dopisem ze dne 29. 7. 2015 zaslala žalované výpověď z nájmu bez výpovědní doby.

Žalovaná podala vzájemný návrh na určení, že odstoupení žalobkyně od nájemní smlouvy je neplatné, a dále uplatnila kompenzační námitku do výše žalované částky na započtení její neuhrazené pohledávky za žalobkyní z titulu dlužného nájemného za červen a červenec 2015.

Obvodní soud pro Prahu 1 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 10. 9. 2019, č. j. 12 C 115/2016-177, uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni částku 290 359 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 1. 7. 2015 do zaplacení do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.), zamítl vzájemný návrh žalované na určení, že odstoupení žalobkyně od smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním ze dne 26. 3. 2015 je neplatné (výrok II.), a rozhodl o nákladech řízení (výrok III.).

K odvolání žalované Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 24. 2. 2021, č. j. 39 Co 189/2020-220, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. změnil tak, že žalobu na zaplacení 290 359 Kč s příslušenstvím zamítl (výrok I.), ve výroku II. jej potvrdil (výrok II.) a současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů (výroky III. a IV.), přičemž ve výroku III. přiznal právo na náhradu nákladů žalobkyni a ve výroku IV. naopak žalované.

Odvolací soud (shodně se soudem prvního stupně) vyšel ze zjištění, že mezi účastnicemi byla dne 26. 3. 2015 uzavřena smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání na dobu neurčitou počínaje dnem 1. 6. 2015. Dne 1. 4. 2015 složila žalobkyně na účet žalované částku ve výši 290 359 Kč jako jistotu ve výši dvou měsíčních nájmů včetně DPH. Prostor sloužící k podnikání nebyl ke dni 1. 6. 2015 žalovanou jako pronajímatelkou předán ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu, neboť vykazoval vážné závady, které bránily řádnému užívání pro smluvený účel, a žalobkyně jej nepřevzala. Mezi stranami smlouvy zároveň nedošlo k dohodě o odstranění těchto závad. Žalobkyně dne 2. 6. 2015 zaslala žalované dopis označený jako „Odstoupení od smlouvy“, kde podrobně popsala jednotlivé technické závady předmětu nájmu s tím, že pronajaté prostory nejsou ve stavu odpovídajícímu účelu nájmu sjednaného smlouvou, která je podstatně porušena, což je důvod pro odstoupení od smlouvy. Zároveň požádala o vrácení zaplacené jistoty s odkazem na ustanovení článku 5. 3. nájemní smlouvy, dle kterého v případě, že nájemce z důvodu vážných závad, které prokazatelně brání užívání skladu pro daný předmět smlouvy, odmítne převzít nemovitost do nájmu a nedojde k dohodě o jejich odstranění, je pronajímatel povinen vrátit složenou jistotu včetně úhrady prokazatelně vzniklé škody do 15 dnů od předpokládaného data platnosti nájemní smlouvy na účet nájemce. Dopis byl žalované doručen 4. 6. 2015. Následně zaslala žalobkyně žalované výpověď z nájmu bez výpovědní doby pro závažné vady (opětovně popsané), které znemožňují užívání nemovitosti pro skladování výpočetní techniky. Výpověď ze dne 27. 7. 2015 byla doručena 1. 8. 2015.

Odvolací soud dovodil, že odstoupení žalobkyně od nájemní smlouvy uzavřené dle § 2302 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“) bylo neplatné, neboť skončení nájmu odstoupením si strany nesjednaly a tento způsob skončení nájmu nezná ani zákonná úprava. Za platné ukončení nájmu tak považoval až doručení výpovědi k 1. 8. 2015 z důvodů vad, které znemožnily užívání věci, jíž posoudil podle § 2208 odst. 1 o. z. Uzavřel, že nájemní vztah s ohledem na neplatnost odstoupení trval minimálně po dobu měsíce června a července 2015 a žalobkyně je povinna za toto období nájemné zaplatit, jelikož kvalifikovaně nepožádala o jeho prominutí. Proto je kompenzační námitka žalované důvodná a žalobkyní uplatněný nárok na vrácení zaplacené jistiny korespondující dvěma měsíčním nájmům se tak stal neopodstatněným. Se soudem prvního stupně se pak ztotožnil v názoru, že na určení neplatnosti odstoupení od smlouvy, které uplatnila žalovaná vzájemným návrhem, není dán naléhavý právní zájem.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, směřující do měnícího výroku I. rozsudku odvolacího soudu. Má za to, že v rozhodování dovolacího soudu nebyla dosud vyřešena otázka možnosti odstoupení od smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle obecných ustanovení o. z. Zdůraznila, že o nemožnosti převzít prostor sloužící podnikání k užívání s ohledem na nevyhovující stav se dozvěděla dne 29. 5. 2015, ze strany žalované nebyla 1. 6. 2015 žádná reakce, a tudíž dne 2. 6. 2015 od smlouvy dle § 1977 o. z. odstoupila. Žalovaná věděla o velmi špatném technickém stavu budovy, kterou pronajala, ale nepodnikla žádná opatření k tomu, aby tento stav byl k datu 1. 6. 2015 odstraněn a prostor mohl být řádně předán. Rozhodnutí odvolacího soudu považuje za nesprávné, nereflektující ani skutečnost, že pronajatá budova jí nebyla nikdy řádně předána včetně souvisejících listin a dokumentů potřebných pro její řádné užívání. Za neřešenou dále považuje i otázku, zda je nájemce povinen platit nájemné za dobu, kdy pronajatý prostor nebyl pro vady předán a převzat, a tudíž nemohl být ani užíván. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu v napadeném výroku I. změnil, případně zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaná se ve vyjádření k dovolání ztotožnila s právními závěry odvolacího soudu. Podle jejího názoru nemá odstoupení od nájemní smlouvy při podstatném prodlení dle § 1977 o. z. opodstatnění a nárok na zaplacení nájemného uplatněný kompenzační námitkou je oprávněný. Navrhla, aby dovolání bylo odmítnuto.

Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – 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 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“. Otázky, zda lze odstoupit od smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle § 1977 o. z. a zda je nájemce povinen platit nájemné v případě, že předmět nájmu není pro vady bránící sjednanému účelu užívání převzat, dosud nebyly Nejvyšším soudem vyřešeny. Dovolání je tak přípustné podle § 237 o. s. ř. a je i důvodné.

Podle § 1977 o. z. poruší-li strana prodlením svou smluvní povinnost podstatným způsobem, může druhá strana od smlouvy odstoupit, pokud to prodlévajícímu oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděla.

Podle § 2001 o. z. od smlouvy lze odstoupit, ujednají-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.

Podle § 2002 odst. 1 o. z. poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.

Podle § 2004 odst. 1 o. z. odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku.

Podle § 2004 odst. 3 o. z. zavazuje-li smlouva dlužníka k nepřetržité či opakované činnosti nebo k postupnému dílčímu plnění, může věřitel od smlouvy odstoupit jen s účinky do budoucna. To neplatí, nemají-li již přijatá dílčí plnění sama o sobě pro věřitele význam.

Podle § 2205 o. z. nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,

b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,

c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

Podle § 2208 o. z. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby (odst. 1). Nájemce má právo započíst si to, co může podle odstavce 1 žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného (odst. 2). Neuplatní-li nájemce právo podle odstavce 1 do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění (odst. 3).

Podle § 2232 o. z. porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou

újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

K otázce, zda je možné v nájemních vztazích, jejichž předmětem je prostor sloužící k podnikání, použít zákonnou úpravu odstoupení od smlouvy při podstatném porušení povinností v případě prodlení (§ 1977 o. z.), je třeba předeslat, že právo odstoupit od smlouvy je jedním ze způsobů zániku závazků, přičemž obecně platí, že závazek se v důsledku odstoupení ruší ex tunc (§ 2004 odst. 1 o. z.). Avšak v případech, kdy zavazuje smlouva stranu k nepřetržitému nebo opakované činnosti, což jsou i nájemní smlouvy, dochází k odstoupení s účinky ex nunc (§ 2004 odst. 3 o. z.). Odstoupení od smlouvy, které je v zákonem stanovených případech (§ 1977, § 2002 odst. 1 o. z.) spojeno s podstatným porušením povinnosti, se tak svými právními následky neliší od výpovědi bez výpovědní doby, která je rovněž jednostranným právním jednáním, jehož doručením nájemní vztah zaniká.

V projednávané věci žalovaná nesplnila povinnost stanovenou v § 2205 písm. a) o. z. přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu a v ujednané době mu věc neodevzdala (§ 2206 o. z.). Tím se dostala do prodlení se splněním svého závazku ve smyslu § 1968 o. z. a násl. [v tomto závěru je jednotná i komentářová literatura – srov. např. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 243–245, nebo Bajura Jan, komentář k § 2205, in: Švestka Jiří, Dvořák Jan, Fiala Josef aj. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, Wolters Kluwer, 2014, dostupné též v systému ASPI].

Jedním z následků prodlení, je-li jím porušena povinnost podstatným způsobem, je podle § 1977 o. z. možnost bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podmínky odstoupení od smlouvy se tak zcela nekryjí s možností dát výpověď bez výpovědní doby podle § 2232 o. z., která předpokládá zvlášť závažné porušení povinnosti a vznik značné újmy a která by v případě prodlení s odevzdáním pronajaté věci přicházela v úvahu, neboť úprava nájmu následky prodlení speciálně neřeší. Dle názoru dovolacího soudu se tak uvedené instituty směřující k ukončení nájemního vztahu nevylučují, neboť okamžitá výpověď dle § 2232 o. z. je na rozdíl od odstoupení od smlouvy podmíněna vznikem značné újmy.

Vzhledem k tomu, že i nájemní vztahy jsou vztahy závazkové, vztahují se na ně všeobecná ustanovení o závazcích (§ 1721 – § 2054 o. z.), pokud úprava nájmu (§ 2201 – § 2331 o. z.) neobsahuje ustanovení zvláštní. Zákonná možnost odstoupení v úpravě nájmu výslovně zakotvena není, ale není vyloučeno, aby si možnost odstoupení v nájemní smlouvě týkající se prostoru sloužícího k podnikání strany sjednaly. Proto není důvod nepřipustit zákonné odstoupení od nájemní smlouvy v případě prodlení podle obecné úpravy v § 1977 o. z., je-li prodlením smluvní povinnost porušena podstatným způsobem [srov. obdobně Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 105 – 108, oproti jiné komentářové literatuře, která preferuje ukončení nájemního vztahu formou výpovědi – srov. např. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 329–333].

Tento závěr pro danou věc znamená, že odstoupení od smlouvy ze dne 2. 6. 2015 nelze hodnotit jako neplatné, a to i s přihlédnutím k tomu, že nepředání věci v ujednané době a ve stavu odpovídajícímu sjednanému účelu nájmu je podstatným porušením smluvní povinnosti ve smyslu § 2002 odst. 1 o. z. (srov. též čl. 4 nájemní smlouvy ze dne 26. 3. 2015). Nájemní poměr mezi účastnicemi tak skončil doručením odstoupení ke dni 4. 6. 2015.

Zbývá tak posoudit otázku, zda je nájemce povinen platit nájemné za dobu, kdy pronajatý prostor nebyl pro vady předán a převzat, tedy důvodnost (byť zjevně s ohledem na skončení nájmu ke dni 4. 6. 2015 pouze částečnou) kompenzační námitky žalované spočívající v požadavku na zaplacení nájemného.

Není pochyb o tom, že nájemní smlouva je smlouvou konsensuální a vzniká okamžikem, kdy se strany dohodnou o jejích podstatných náležitostech. Z tohoto pohledu by právo na zaplacení nájemného vzniklo. Je ale třeba zohlednit situaci, kdy předmět nájmu nebyl pro závažné vady nájemcem oprávněně převzat (§ 1910 o. z.), pronajímatel porušil svou povinnost přenechat věc nájemci tak, aby jí mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu [§ 2205 písm. a) o. z.], čímž se dostal do prodlení s plněním svého závazku. Občanský zákoník tuto situaci výslovně neupravuje. Dosavadní judikatura vycházející ze zákona č. 40/164 Sb., občanský zákoník, ve znění do 31. 12. 2013 Sb. (dále jen „obč. zák.“), ohledně nájmu nebytových prostor dovodila, že nájemce byl povinen platit dohodnuté nájemné z nebytových prostor i přesto, že mu byly odevzdány ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému účelu nájmu a že je z tohoto důvodu neužíval, jestliže neblahý stav nebytových prostor mu byl znám od počátku (od okamžiku jejich odevzdání), nijak na něj v průběhu nájemního vztahu nepoukazoval a ani nečinil žádné kroky směřující k jeho nápravě či k ukončení nájemního poměru. Zároveň však měl takový nájemce právo na poskytnutí slevy z nájemného nebo na prominutí nájemného podle § 673 až 675 obč. zák. či možnost od smlouvy odstoupit nebo ji písemně vypovědět podle § 9 odst. 3 písm. c) zákona 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1569/2001, a rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 3955/2008, ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 26 Cdo 507/2011, či ze dne 19. 2. 2013, sp. zn. 26 Cdo 6/2013). Uvedené závěry se uplatní i v současné právní úpravě, neboť ustanovení § 673 – 675 obč. zák. mají svůj odraz v § 2208 o. z. Toto ustanovení i shora uvedené judikatorní závěry se však vztahují na situaci, kdy nájemce předmět nájmu i s vadami převezme. V dané věci ale nájemce předmět nájmu důvodně nepřevzal a činil kroky směřující k ukončení nájemního vztahu. Jestliže vzniká nájemci právo na prominutí nájemného v případech, kdy nemůže převzatou věc pro vady užívat, lze z toho odvodit, že v případech, kdy věc pro vady nepřevzal, není povinen nájemné platit hradit [srov. obdobně Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 243–245].

Z uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu ohledně dovoláním napadeného měnícího výroku I. spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 věta první o. s. ř.). Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu, napadený rozsudek bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.) ve výroku I. a dále v závislých nákladových výrocích III. a IV. (tedy s výjimkou dovoláním nenapadeného výroku II.) a podle § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. věc v tomto rozsahu vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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

Další články:

- Nesprávný úřední postup
- Neoprávněná stavba
- Incidenční spory
- Správce pozůstalosti
- Vady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejný seznam (exkluzivně pro předplatitele)
- Výklad právních norem (exkluzivně pro předplatitele)
- Zdravotnictví (exkluzivně pro předplatitele)
- Změna okolností (exkluzivně pro předplatitele)
- Rozhodčí řízení

- Správce pozůstalosti