11. 9. 2020

ID: 111818

Nebytové prostory

Úprava přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání v § 2314 o. z. je ustanovením dispozitivním, od něhož se mohou strany smlouvy odchýlit (stanovit jiné lhůty, požadavek formy), a mohou ji i vyloučit. V takovém případě může strana, která výpověď dostala, naplněnost uplatněného výpovědního důvodu zpochybnit kdykoliv, není omezena žádnou lhůtou.

Skutečnost, že stejná věc byla pronajata více smlouvami několika nájemcům, nemá sama o sobě za následek neplatnost takovýchto smluv o nájmu. Práva nájemců z nájemních smluv zůstanou zachována, vznik nájmu není vyloučen jen tím, že věc byla již předtím pronajata. Ustanovení § 1763 o. z. řeší jen, kdo z těchto více nájemců bude věc skutečně užívat. Nájemce, který se užívání nedomůže (jiný nájemce začal věc užívat dříve, případně sice zatím věc nikdo užívat nezačal, ale jeho smlouva nabyla účinnosti později apod.) může po pronajímateli požadovat zjednání nápravy, případně může rovněž nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2212, 2232 o. z.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 2585/2019-317 ze dne 15.4.2020)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Národní divadlo, se sídlem v P., zastoupeného Mgr. Ing. R.F., advokátkou se sídlem v P., proti žalované R.U.R. opera production, s. r. o., se sídlem v P., zastoupené JUDr. I.S., advokátkou se sídlem v P., o zaplacení 2.855.600 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 41 C 268/2015, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 6. března 2019, č. j. 23 Co 415/2018-260, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 6. 3. 2019, č. j. 23 Co 415/2018-260, potvrdil výroky rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 (soud prvního stupně) ze dne 19. 6. 2018, č. j. 41 C 268/2015-219, kterými uložil žalované zaplatit žalobci částku 2.659.834,10 Kč s úrokem z prodlení a náhradu nákladů řízení ve výši 267.176 Kč, změnil ho ve výroku o povinnosti zaplatit soudní poplatek tak, že žalobci se tato povinnost neukládá, a uložil žalované zaplatit žalobci náklady odvolacího řízení ve výši 46.560,80 Kč (výrok, kterým soud prvního stupně zamítl žalobu o zaplacení částky 195.765,90 Kč s úrokem z prodlení nebyl odvoláním napaden).

Rozhodnutí, jimiž soudy rozhodly o zbývajících nárocích - žaloba v části, jíž se domáhal přezkumu oprávněnosti výpovědi doručené žalobci dne 15. 7. 2015, byla zamítnuta rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 13. 12. 2016, č. j. 41 C 268/2015-71, ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 29. 11. 2017, č. j. 23 Co 347/2017-176 (účastníci si vyloučili přezkum oprávněnosti podle ustanovení § 2314 zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník – dále též jen „o. z.“); stejně jako v části týkající se zaplacení částky 653.400 Kč (žalobce nemusel náklady na služby vynaložit), řízení v části týkající se určení existence nájemního vztahu bylo zastaveno (zpětvzetí žaloby) usnesením soudu prvního stupně ze dne 13. 3. 2018, č. j. 41 C 268/2015-190) - které žalobce původně v žalobě uplatnil, již nabyla v průběhu řízení právní moci.

Shodně se soudem prvního stupně zjistil, že účastníci uzavřeli dne 9. 9. 2014 s odkazem na ustanovení § 2302 a násl. o. z. smlouvu (dále též jen „Smlouva“) o nájmu prostoru sloužícího podnikání, jejímž předmětem bylo jeviště a hlediště a jejich zázemí nacházející se v historické budově

Státní opery č. p. 57 na pozemku p. č. 2243 v k. ú. Vinohrady, v obci Praha (dále též jen „Prostory“) a zkušeben č. 226, č. 401 č. 405 a č. 406 v provozní budově Státní opery č. p. 612 na parcele č. 2337 v obci Praha, k. ú. Vinohrady (dále též jen "Zkušebny"), žalovaná mohla Prostory a Zkušebny užívat ve dnech a časech tam specifikovaných v době od 20. 6. do 25. 7. 2015, nájemné bylo sjednáno ve výši celkem 2.855.600 Kč a úhrada za plnění spojená s nájmem ("služby") ve výši 653.400 Kč; strany se také dohodly, že Smlouvu lze vypovědět jen, změní-li se okolnosti, z nichž při uzavření vycházely do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval, a že se § 2314 o. z. na jejich nájemní vztah nepoužije. Žalovaná posléze (v průběhu května a června 2015) odmítla zaplatit nájemné a služby s tím, že od Smlouvy v lednu 2015 ústně "ustoupila" pro absenci dohody o podmínkách provozní smlouvy. Dne 8. 6. 2015 uzavřel žalobce smlouvu o nájmu se společností The Prague Concert Co., s. r. o. (dále též jen „Druhá smlouva“ a „Společnost“), jejímž předmětem bylo mj. i užívání Zkušeben v době od 8. 6. do 30. 6. 2015, a to i ve dnech a časech, které se shodovaly s časy, v nichž je měla užívat podle Smlouvy žalovaná. Dopisem ze dne 13. 7. 2015, doručeným žalobci dne 15. 7. 2015, vypověděla žalovaná Smlouvu bez výpovědní doby s odkazem na § 2212 odst. 2 o. z. s odůvodněním, že žalobce přenechal Prostory a Zkušebny do užívání třetí osobě a neposkytl jí ochranu jejího práva nerušeného užívání po dobu nájmu podle § 2205 písm. c) o. z. (dále též jen „Výpověď). Žalobce dopisem ze dne 10. 8. 2015 vznesl s odkazem na § 2314 odst. 1 o. z. proti Výpovědi námitky, měl za to, že nebyly splněny podmínky § 2212 odst. 2 o. z., žalovaná nemohla být v užívání rušena, neboť nezačala Prostory a Zkušebny vůbec užívat, navíc žalobci nemožnost jejich užívání neoznámila; uvedl, že byl připraven žalované jejich užívání umožnit i přes uzavření smlouvy s třetí osobou. Za správné (jen s menší chybou v součtu) považoval i zjištění soudu prvního stupně o výši nájemného za Zkušebny podle Druhé smlouvy za jednotlivé dny.

Na tomto skutkovém základě dospěl k závěru, že Smlouvu je třeba posoudit jako smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, že byla platně uzavřena a nabyla účinnosti dřív než Druhá smlouva (§ 1763 o. z.). Nárok žalobce na zaplacení dlužného nájemného považoval za důvodný co do částky 2.969.800 Kč, tedy v rozsahu částky představující rozdíl mezi nájemným podle Smlouvy a nájemným za Zkušebny sjednaným za stejné dny v Druhé smlouvě v období od 20. 6. do 18. 7. 2015 (vzhledem k odvolání podaném toliko žalovanou nemohl vadu ve výpočtu odstranit a navýšit přiznanou částku o 789,40 Kč); požadavek na zaplacení nájemného v rozsahu, v jakém již bylo zaplaceno Společností, považoval za zjevné zneužití práva (§ 8 o. z.) nepožívající ochrany. Měl za to, že nájem nezanikl Výpovědí, žalované totiž nesvědčil výpovědní důvod podle 2212 odst. 2 o. z. ani podle § 2232 o. z., neboť Zkušebny neužívala, a také nepožádala žalobce o ochranu. Protože si účastníci platně vyloučili aplikaci ustanovení § 2314 o. z., nezabýval se námitkou žalované, že v důsledku opožděného podání námitek zaniklo žalobci právo na přezkoumání oprávněnosti Výpovědi. Smlouvu nepovažoval za fixní závazek ve smyslu § 1980 o. z., když navíc s ohledem na postoj žalované, která nehodlala předmět nájmu užívat, nemohlo na straně pronajímatele (dlužníka) dojít k prodlení.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, byť uvádí, že ho napadá v „celém“ rozsahu, je podle obsahu dovolání zřejmé, že nemíří proti výroku, kterým odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně v části týkající se zaplacení soudního poplatku, a kterým potvrdil jeho výrok o povinnosti žalované zaplatit žalobci částku 1.571.028 Kč. Vytýkala odvolacímu soudu, že otázku oprávněnosti Výpovědi posoudil v rozporu s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 649/2018. Podle judikatury Nejvyššího soudu může být otázka naplněnosti výpovědního důvodu posuzována jen v řízení podle § 2314 o. z. (nikoliv v řízení o zaplacení dlužného nájemného). Namítala, že ustanovení § 2314 o. z. je kogentní, a to minimálně v odstavci třetím, který stanoví zákonné podmínky pro přístup k soudu a nevymezuje práva a povinnosti stran, které by si strany mohly sjednat odlišně ve smyslu § 1 odst. 2 o. z., vyloučením jeho aplikace by oprávněná strana pozbyla přístup k soudu. Byla-li žaloba na přezkum oprávněnosti Výpovědi zamítnuta, je třeba vycházet z toho, že Výpověď není neoprávněná, nájemní vztah účastníků zanikl Výpovědí a žalobkyně proto nemá za období po 15. 7. 2015 na nájemné právo. Dále měla za to, že rozhodovací praxe

dovolacího soudu se doposud nezabývala výkladem ustanovení § 1763 o. z. při řešení otázky platnosti smlouvy o nájmu, byla-li k téže věci uzavřena později další smlouva o nájmu, jejíž nájemce však začal věc užívat dřív (než předcházející nájemce). Zdůraznila, že jí nevzniklo s ohledem na ustanovení § 1763 o. z. ke Zkušebnám právo nájmu, neboť Společnost se ujala jejich držby dříve, nemá proto povinnost platit za ně žalobci nájemné. Za Prostory pak měla povinnost platit nájemné jen do skončení nájmu, tedy do 15. 7. 2015, kdy byla žalobci doručena Výpověď. Vytýkala odvolacímu soudu, že měl výrok soudu prvního stupně potvrdit jen ohledně částky 1.571.028 Kč, ve zbývajícím rozsahu měla být žaloba zamítnuta. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu v napadené části zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobce se ve svém vyjádření k dovolání ztotožnil s napadeným rozsudkem odvolacího soudu, vyvracel dovolací námitky žalované a navrhl, aby dovolání bylo jako nepřípustné odmítnuto, popř. jako nedůvodné zamítnuto.

Dovolání bylo podáno 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.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, a je přípustné, neboť otázka, zda § 2314 o. z. je ustanovením dispozitivním či kogentním, nebyla doposud výslovně v rozhodnutí dovolacího soudu řešena, stejně jako otázka (ne)platnosti více nájemních smluv, jejichž předmětem je stejná věc.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolací soud existenci uvedených vad z obsahu spisu nezjistil.

Dovolatelka má za to, že úprava přezkumu oprávněnosti výpovědi v § 2314 o. z. je kogentní a neumožňuje proto stranám smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání, aby se od ní odchýlily. Dovolací soud však považuje za správný závěr odvolacího soudu o jejich dispozitivnosti.

Obecně platí, že právní normy soukromého práva jsou zásadně dispozitivní. Strany se tedy mohou při úpravě svých práv a povinností od právních norem soukromého práva odchýlit, jestliže to zákon nezakazuje [viz § 1 odst. 2 část věty před středníkem o. z., důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku (sněmovní tisk číslo 362, Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 6. volební období 2010 – 2013; dále jen „důvodová zpráva“), s. 583, v právní teorii např. Eliáš, K.: K pojetí dispozitivního práva v občanském zákoníku. In: Sborník mezinárodní konference XXIII. Karlovarské právnické dny. Praha. Leges, 2015, s. 60, nebo Melzer, F., Tégl, P. a kol., Občanský zákoník - velký komentář, Svazek I, § 1-117, Praha: Leges, 2013, s. 51 a 52, a v soudní praxi např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2017, sp. zn. 29 Cdo 5719/2016, uveřejněné pod číslem 152/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek].
Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2019, formuloval a odůvodnil závěr, že i celá úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání je úpravou dispozitivní, strany se tedy mohou při úpravě svých práv a povinností plynoucích z tohoto vztahu odchýlit od úpravy obsažené v části čtvrté, Hlavě II, Díle 2, Oddíle 3, Pododdíle 3
- § 2302 a násl. o. z.

Není důvod, proč by to nemělo platit i o ustanovení § 2314 o. z. upravujícím přezkum oprávněnosti výpovědi, proč by si strany smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání nemohly upravit jiná pravidla přezkumu oprávněnosti výpovědi, ať již tím, že se např. dohodnou na jiných lhůtách, jiné formě námitek, vyloučí námitkové či celé řízení o oprávněnosti výpovědi atd. Smysl ani účel tohoto ustanovení nevyžaduje, aby šlo o úpravu kogentní. Ke shodnému závěru dospěla i komentářová

literatura - např. Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 517 – 519, zdůrazňuje, že jde o dispozitivní úpravu včetně odstavce 3 ustanovení § 2314 o. z., jenž upravuje zvláštní pravomoc soudu, včetně předpokladů pro její výkon, stále však jde pouze o vzájemná práva a povinnosti stran.

Vyloučí-li si strany možnost přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání upravenou v § 2314 o. z., neznamená to, že by současně presumovaly oprávněnost jakékoliv výpovědi. Jinak řečeno ujednání stran, že se na jejich vztah nepoužije § 2314 o. z., neznamená, že by každá výpověď z tohoto vztahu byla (automaticky) oprávněná.

Nejvyšší soud v řadě svých rozhodnutí (rozsudky ze dne 30. 8. 2018, sp. zn. 26 Cdo 5461/2017, ze dne 18. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1509/2019) zdůraznil, že žaloba upravená v § 2314 o. z. je specifickou žalobou, definovanou v hmotněprávním předpise, jíž se může vypovídaná strana ve lhůtě tam stanovené bránit proti oprávněnosti výpovědi, a to jak ve vztahu k naplněnosti výpovědního důvodu, tak i neplatnosti a zdánlivosti výpovědi, žalobce nemusí v řízení prokazovat naléhavý právní zájem, a že nezbytnou podmínkou pro uplatnění žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem je podání námitek (§ 2314 odst. 1 o. z.). Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, uveřejněný pod číslem 75/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek téhož soudu ze dne 22. 1. 2019, sp. zn. 26 Cdo 649/2018) se také podává, že ustanovení § 2314 o. z. brání tomu, aby naplněnost výpovědního důvodu uplatněného ve výpovědi byla posuzována v jiném řízení (a to i jako otázka předběžná); na rozdíl od neplatnosti či zdánlivosti právního jednání (výpovědi z nájmu), k nimž soud přihlédne kdykoliv. Otázka naplněnosti uplatněného výpovědního důvodu je tak definitivně vyřešena buď rozhodnutím soudu (v řízení podle § 2314 odst. 3 o. z.), nebo v důsledku nečinnosti stran, které možnosti podat tuto žalobu nevyužily. Tyto závěry však logicky platí jen u výpovědi nájmu prostoru sloužícího k podnikání, jehož strany nevyloučily aplikaci § 2314 o. z.

Jestliže se strany od úpravy obsažené v § 2314 o. z. odchýlily tak, že jeho aplikaci vyloučily, znamená to, že tu není žádné zvláštní řízení, v němž by bylo nutné domáhat se přezkumu naplněnosti výpovědního důvodu (tzn. oprávněnosti výpovědi). Důsledkem toho je, že strana, která výpověď dostala, sice nemá k dispozici žádné specifické řízení ve smyslu § 2314 o. z., může však naplněnost výpovědního důvodu (stejně jako zdánlivost a neplatnost výpovědi) zpochybnit kdykoliv a není omezena žádnou lhůtou. Soud se v takovém případě bude oprávněností výpovědi zabývat jako otázkou předběžnou – např. v řízení o zaplacení dlužného nájemného, o vyklizení, nebo v řízení o určení, že nájem trvá (bude-li na takové žalobě naléhavý právní zájem).

Lze tedy uzavřít, že úprava přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání v § 2314 o. z. je ustanovením dispozitivním, od něhož se mohou strany smlouvy odchýlit (stanovit jiné lhůty, požadavek formy), a mohou ji i vyloučit. V takovém případě může strana, která výpověď dostala, naplněnost uplatněného výpovědního důvodu zpochybnit kdykoliv, není omezena žádnou lhůtou.

Jelikož v dané věci strany vyloučily aplikaci ustanovení § 2314 o. z., lze přisvědčit odvolacímu soudu, že v řízení, které se posléze již týkalo pouze zaplacení dlužného nájemného, bylo třeba posoudit také oprávněnost Výpovědi.

Správné není ani mínění dovolatelky o neplatnosti Smlouvy v části týkající se nájmu Zkušeben, kterou dovozovala z ustanovení § 1763 o. z. a ze skutečnosti, že ačkoliv Společnost uzavřela smlouvu (Druhá smlouva) až po uzavření Smlouvy, začala Zkušebny užívat dříve.

Podle ustanovení § 1763 o. z. poskytne-li strana postupně uzavřenými smlouvami různým osobám právo užívat nebo požívat tutéž věc v tutéž dobu, nabývá takové právo osoba, které převodce poskytl

věc k užívání nebo požívání nejdříve. Není-li nikdo takový, náleží právo osobě, s níž byla uzavřena smlouva, která nabyla účinnosti jako první.

Skutečnost, že stejná věc byla pronajata více smlouvami několika nájemcům, nemá sama o sobě za následek neplatnost takovýchto smluv o nájmu. Práva nájemců z nájemních smluv zůstanou zachována, vznik nájmu není vyloučen jen tím, že věc byla již předtím pronajata. Ustanovení § 1763 o. z. řeší jen, kdo z těchto více nájemců bude věc skutečně užívat. Nájemce, který se užívání nedomůže (jiný nájemce začal věc užívat dříve, případně sice zatím věc nikdo užívat nezačal, ale jeho smlouva nabyla účinnosti později apod.) může po pronajímateli požadovat zjednání nápravy, případně může rovněž nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2212, 2232 o. z.). Proto skutečnost, že dovolatelka sice uzavřela Smlouvu dříve než Společnost, ale Zkušebny vůbec nezačala užívat, zatímco Společnost je v souladu s Druhou smlouvou užívala, nemá pro (ne)platnost Smlouvy žádný význam. Byla to ostatně žalovaná, kdo se Zkušebny a Prostory rozhodl i přes uzavřenou Smlouvu nevyužít.

Protože rozsudek odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích námitek správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – proto dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

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

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)