7. 9. 2022

ID: 115191

Nebytové prostory

Předpokladem výpovědi podle § 2309 písm. a) o. z. je skutečnost, že nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, má být buď odstraněna, nebo přestavěna tak, že přestavba brání dalšímu užívání prostoru v situaci, jde-li o změnu poměrů nastalých po uzavření smlouvy. Na rozdíl od úpravy obdobného výpovědního důvodu dříve zakotveného v § 9 odst. 2 písm. h) zákona č. 116/1991 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném do 31. 12. 2013, se existence rozhodnutí správního orgánu, jímž je tato povinnost uložena, nevyžaduje.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3115/2021-91 ze dne 17.5.2022)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce K. T., se sídlem XY, identifikační číslo osoby XY, zastoupeného Mgr. Z.Z., advokátkou se sídlem v O., proti žalovanému P. D., narozenému XY, bytem XY, zastoupenému Mgr. Z.M., advokátem se sídlem v O., o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání, vedené u Okresního soudu v Ostravě pod sp. zn. 30 C 15/2020, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 13. 5. 2021, č. j. 15 Co 394/2020- 69, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Žalobce se žalobou podanou u soudu prvního stupně dne 17. 1. 2020 domáhal přezkumu oprávněnosti výpovědi ze dne 22. 10. 2019 s odůvodněním, že pouhé odstranění následků havárie a provádění oprav pronajatého prostoru nenaplňuje předpoklady výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání dle § 2309 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“).

Okresní soud v Ostravě (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 9. 10. 2020, č. j. 30 C 15/2020-44, určil, že výpověď ze dne 22. 10. 2019 je neoprávněná (výrok I.), a rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok II.).

Soud prvního stupně vyšel z toho, že žalobce (jako nájemce) uzavřel se žalovaným (jako pronajímatelem) dne 27. 9. 2017 nájemní smlouvu, jejímž předmětem byly prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží (o výměře 95 m²) a v 1. podzemním podlaží (o výměře 56,6 m²) budovy č. p. XY, obec XY, část obce XY, tvořící součást pozemku p. č. XY, vše zapsáno na LV č. XY u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště XY (dále též jen „předmětné prostory“) a dále movité věci tvořící provozní a technologické zařízení kavárny (věci interiérového zařízení a vybavení). Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou (5 let) od 1. 10. 2017, se sjednaným účelem provozování hostinské činnosti, kavárny, bistra a restaurace (dále též jen „nájemní smlouva“). K uvedenému datu začal žalobce předmět nájmu fakticky (ke sjednanému účelu) užívat. Dne 6. 10. 2019 došlo v budově, ve kterém se předmětné prostory nachází, k náhlé vodovodní havárii, při níž byly poškozeny rozvody vzduchotechniky, elektroinstalace a stropní konstrukce (dále též jen „škodní událost“). Po ní žalovaný provedl v budově stavební práce (odstranění škod v částce 3.286.667 Kč), jež byly dokončeny v červnu 2020. Žalovaný nájemní smlouvu dne 22. 10. 2019 s odkazem na škodní událost vypověděl, s tím, že (provedenou) přestavbou předmětného prostoru byl naplněn výpovědní důvod dle § 2309 písm. a) o. z. Žalobce, jemuž byla výpověď doručena, žalovanému dopisem ze dne 11. 11. 2019 (doručeným 18. 11. 2019) sdělil, že považuje výpověď za nedůvodnou; výpověď nebyla (ze strany žalovaného) vzata zpět. Ke dni rozhodování soudu byly

předmětné prostory užívány jinou osobou jako bar, kavárna, cukrárna.

Na takto ustaveném základě soud prvního stupně dovodil, že mezi účastníky byla uzavřena smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání dle § 2201, § 2302 a násl. o. z., žaloba byla podána včas (§ 2314 odst. 3 o. z.), podmínky pro soudní přezkum výpovědi byly splněny. Námitky proti výpovědi (i žaloba) jsou určitými a srozumitelnými právními jednáními (odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016), výpověď splňuje zákonem stanovené náležitosti.

Následně soud prvního stupně dospěl k závěru, že v daném případě nebyl naplněn výpovědní důvod dle § 2309 písm. a) o. z. Výpovědní důvod podle tohoto ustanovení nemůže být dle jeho názoru dán v situaci, kdy se pronajímatel rozhodne prostory odstranit (nebo přestavět) ze své vůle, přičemž žalovaný v řízení netvrdil (ani neprokazoval), že by bylo po škodní události nezbytné provést přestavbu budovy (či předmětu nájmu), po níž by bylo objektivně nemožné její další užívání stávajícím nájemcem. Byť se nejedná o nezbytnou podmínku, nebylo ani tvrzeno, že by přestavění budovy bylo nařízeno orgánem veřejné moci, nebylo ani zjištěno, že by se jednalo o situaci, kdy by bylo nespravedlivé po pronajímateli nadále požadovat, aby plnil své smluvní závazky. Zdůraznil nejen to, že stav předmětných prostor je obdobný stavu před škodní událostí (je užíván třetí osobou k obdobnému účelu jako před škodní událostí), ale rovněž to, že žalovaného tížila povinnost předmět nájmu po škodní události obnovit (opravit). Uzavřel, že v daném případě k naplnění výpovědního důvodu, jenž je nutno chápat jako mimořádný, nedošlo. Dočasná ztráta způsobilosti předmět nájmu užívat není sama o sobě důvodem, pro který by žalovaný (bez dalšího) mohl nájem dle citovaného ustanovení vypovědět.

Krajský soud v Ostravě k odvolání žalovaného rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. potvrdil (výrok I.), změnil výrok o nákladech řízení před soudem prvního stupně (výrok II.) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení (výrok III.).

Ztotožnil se nejen závěrem soudu prvního stupně, že byť petit nebyl vyjádřen zcela přesně, je z žaloby zřejmé, že žalobce se domáhá určení neoprávněnosti žaloby v režimu § 2314 o. z., ale i se závěrem o včasnosti žaloby. Přitakal soudu prvního stupně i v tom, že žalovaný nebyl oprávněn nájem dle § 2309 písm. a) o. z. vypovědět. Zdůraznil, že bylo povinností žalovaného (pronajímatele) udržovat prostory v takovém stavu, aby v nich bylo možno provozovat nájem ke sjednanému účelu, bylo tedy jeho povinností následky škodní události odstranit. Nevedly-li následky škodní události k nutnosti odstranění prostor (či nutnosti jejich přestavění), nebyl žalovaný oprávněn nájem dle § 2309 písm. a) o. z. vypovědět. Nezpůsobilost pronajatých prostor k užívání za účelem provozu kavárny byla příčinou provádění oprav, nikoli následkem oprav, přičemž po přestavbě stavby jsou předmětné prostory i nadále způsobilé k užívání k účelu smluvně stranami sjednanému. Za výpovědní důvod nelze považovat jakoukoli přestavbu, nýbrž jen takovou, která po dokončení znemožní další užívání pronajatých prostor k sjednanému účelu, to se však v daném případě nestalo. Uplatněný výpovědní důvod umožňuje pronajímateli reagovat na (jím nezaviněnou a nepředvídatelnou) změnu poměrů spočívající v nutnosti nemovitost odstranit (či přestavět), což znemožní (brání) další užívání. Je nevýznamné, o jakou (či jak nákladnou) přestavbu se jedná, či to, zda nutnost přestavby vznikla nezávisle na vůli pronajímatele (či z jeho rozhodnutí). Dodal, že podmínkou uplatněného výpovědního důvodu není rozhodnutí o odstranění stavby (či obdobné rozhodnutí).

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. s. ř.“), a odůvodnil konstatováním, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek hmotného a procesního práva, které dosud nebyly v rozhodování dovolacího soudu řešeny, a sice otázek zda:

a/ „lze v kontextu § 2309 písm. a) o. z. považovat za přestavbu nemovité věci i její opravu (vylučující užívání prostoru pro sjednaný účel) vyvolanou událostí (náhlá havárie vodovodního potrubí), kterou

pronajímatel při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat“ (dále též jen „první otázka“),

b/ „postačí pro naplnění výpovědního důvodu dle § 2309 písm. a) o. z. i taková překážka, která bude bránit užívání pronajatého prostoru po časově ohraničenou dobu (tj. nebude bránit jeho užívání trvale, definitivně)“, dále též jen „druhá otázka“,

c/ „je možno prostřednictvím § 41 odst. 2 o. s. ř. překlenout rozpor mezi procesním návrhem žalobce (žalobním petitem) a zbylým obsahem jeho procesního úkonu, je-li procesní návrh žalobcem (formulačně nesprávně) následně zopakován“ (dále též jen „třetí otázka“).

Dovolatel má za to, že pro naplnění výpovědního důvodu § 2309 písm. a) o. z. nemusí existovat rozhodnutí orgánu veřejné moci (jež by stavební práce nařizovalo), není ani nutno, aby předmět nájmu byl absolutně, či trvale nepoužitelný. Výklad citovaného ustanovení nelze redukovat na „definitivní“ změnu poměrů. Na trvalý zánik (či změnu) původního předmětu nájmu reaguje primárně ustanovení o zániku pronajaté věci, nebo institut následné nemožnosti plnění (§ 2006, § 2226 odst. 1 o. z.). Významnou změnu poměrů přestavuje i nutnost odklidit negativní následky škodní události (na jejíž odstranění žalovaný byl nucen vynaložit částku 3.286.667 Kč), která po delší dobu znemožnila, aby byl předmět nájmu ke sjednanému účelu užíván. Za nesprávný považuje závěr odvolacího soudu, že se žalobce domáhá přezkoumání oprávněnosti výpovědi, neboť z žaloby je zcela zřejmé, že se domáhá určení neplatnosti výpovědi, přičemž svůj procesní návrh následným podáním zopakoval, odkazuje na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 542/2019.

Žalobce se ve vyjádření k dovolání ztotožnil s právními závěry odvolacího soudu, navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníkem 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, je přípustné, neboť dovolatelem předestřená první a druhá otázka, nebyla dosud dovolacím soudem řešena.

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.

Podle § 2309 písm. a) o. z. jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.

Účelem citovaného ustanovení je umožnit pronajímateli ukončit nájem prostoru sloužícího k podnikání v situaci, má-li být nemovitost, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna, či má-li dojít k její zásadní změně (přestavbě) bránící dalšímu užívání prostoru, přičemž tuto skutečnost pronajímatel nemohl (nemusel) při uzavírání nájemní smlouvy předvídat.

Předpokladem výpovědi podle § 2309 písm. a) o. z. je tedy skutečnost, že nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, má být buď odstraněna, nebo přestavěna tak, že přestavba brání dalšímu užívání prostoru v situaci, jde-li o změnu poměrů nastalých po uzavření smlouvy. Na rozdíl do úpravy obdobného výpovědního důvodu dříve zakotveného v § 9 odst. 2 písm. h) zákona č. 116/1991 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném do 31. 12. 2013, se

existence rozhodnutí správního orgánu, jímž je tato povinnost uložena, nevyžaduje (jak ostatně správně uzavřel odvolací soud).

Citované ustanovení konstruuje dva důvody, pro které může pronajímatel nájem prostoru sloužícího podnikání, jež byl sjednán na dobu určitou, vypovědět. V poměrech projednávané věci byl pronajímatelem uplatněn druhý z uvedených důvodů (přestavba bránící užívání).

Ustanovení § 2309 písm. a) o. z. v části týkají se zákonodárcem užitého pojmu „přestavována“ je na místě vykládat s přihlédnutím k § 2209 o. z. (dle nějž pronajímatel nemá během nájmu právo o své vůli pronajatou věc měnit) tak, že musí jít o přestavbu trvale bránící dalšímu užívání prostor k sjednanému (určenému) účelu, a to v situaci, nemohl-li (nemusel-li) pronajímatel provedení takové přestavby při uzavírání nájemní smlouvy předvídat. Jinak řečeno, k tomu, aby byl výpovědní důvod dle § 2309 písm. a) o. z. naplněn, je nezbytné, aby přestavba bránila dalšímu (smluvenému či obvyklému) užívání předmětu nájmu; nemožnost užívání musí být trvalého charakteru (shodně i odborná literatura, srov. Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, § 2309, m. č. 5, shodně Mlynář in Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, str. 2323, m. č. 6).

Namítá-li tedy dovolatel, že za přestavbu nemovitosti je možno považovat i její opravu, nemůže jeho námitka již jen z výše uvedených důvodů obstát; nadto takový závěr nepodporuje ani výklad jednotlivých ustanovení upravujících nájem, v nichž jsou zmíněné pojmy užívány v odlišném významu (srov. např. pojem „přestavba“ užitý v § 2259, § 2260, § 2263 o. z., pojem „oprava“ užitý v § 2207, § 2208, § 2210, § 2257).

Argumentuje-li dovolatel odkazem na § 2226 odst. 1 o. z. přehlíží, že uvedené ustanovení dopadá na situaci odlišnou, a to na případ, kdy k odstranění věci již došlo, v takovém případě pak již není možno výpověď dle § 2309 písm. a) o. z. využít; shodný závěr platí (mutatis mutandis) i ve vztahu k jím namítanému § 2006 o. z.

Lze tak uzavřít, že vyšel-li odvolací soud z toho, že výpovědní důvod dle § 2309 písm. a) o. z. v daném případě nebyl naplněn a že výpověď pronajímatele je neoprávněná, je jeho právní posouzení (věcně) správné.

Je na místě dodat, že třetí dovolatelem otevíraná otázka dovolání přípustným nečiní, neboť závěr odvolacího soudu, podle něhož byť žalobce v petitu žaloby navrhuje, aby soud rozhodl o neplatnosti výpovědi, je z jejího obsahu zřejmé, že jde o žalobu podle § 2314 odst. 3 o. z., jíž se domáhá přezkumu oprávněnosti výpovědi, je v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu (srov. 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, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 10. 2015, sp. zn. 21 Cdo 369/2015).

Jelikož se dovolateli prostřednictvím uplatněných dovolacích důvodů rozhodnutí odvolacího soudu zpochybnit nepodařilo, Nejvyšší soud jeho dovolání podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. zamítl.

© 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)