21. 5. 2014

ID: 94339

Podnájem nebytových prostor

Není-li v zákoně č. 116/1990 Sb. výslovně omezena možnost ukončit podnájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou (takové omezení neobsahuje ani obecná úprava v obč. zák.), tak s ohledem na zásadu legální licence se omezení výpovědních důvodů stanovených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. u smlouvy na dobu určitou pro nájemce nebytových prostor neuplatní. Účastníkům však nic nebrání, aby si omezení možnosti skončení podnájmu před uplynutím sjednané doby, sjednali v podnájemní smlouvě.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 4319/2013, ze dne 19.3.2014)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně: N. a. s., se sídlem v P., zastoupené Mgr. E.Z., advokátem se sídlem v P., proti žalované: G., s. r. o., se sídlem v P., zastoupené Mgr. Bc. I.N., advokátem se sídlem v B., o zaplacení částky 208.959,20 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 17 C 266/2011, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 3. dubna 2013, č. j. 39 Co 36/2013-67, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se žalobou došlou soudu dne 18. 11. 2010 domáhala zaplacení částky 208.959,20 Kč s úroky z prodlení. Tvrdila, že je nájemkyní nebytových prostor o výměře 540 m2 v budově s interním označením 2010 umístěné na pozemku parc. č. 958/6, včetně sociálního zařízení umístěného v 1. nadzemním podlaží objektu s interním označení 2006, v P. (dále jen „nebytové prostory“), že dne 1. 8. 2008 uzavřela s žalovanou smlouvu o jejich podnájmu, a to na dobu 5 let, že 28. 5. 2010 jí žalovaná zaslala výpověď z nájmu nebytových prostor, protože v ní však neuvedla důvod, není výpověď platná, k ukončení podnájmu nedošlo a žalovaná proto měla zaplatit nájemné včetně služeb i za měsíce srpen, září 2010 ve výši celkem 208.959,20 Kč, což však neučinila.

Městský soud v Praze (odvolací soud) rozsudkem ze dne 3. 4. 2013, č. j. 39 Co 36/2013-67, potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 (soud prvního stupně) ze dne 21. 11. 2012, č. j. 17 C 266/2011-48, kterým zamítl žalobu a rozhodl o náhradě nákladů řízení; současně rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

Shodně se soudem prvního stupně zjistil, že žalobkyně (jako nájemkyně) uzavřela dne 1. 8. 2008 s žalovanou (podnájemkyní) smlouvu o podnájmu nebytových prostor, a to na dobu určitou do 1. 8. 2013, že si sjednali výpovědní lhůtu v délce dvou měsíců, že žalovaná doručila dne 28. 5. 2010 žalobkyni výpověď z podnájmu nebytových prostor (dále jen „Výpověď) a že v ní nebyl uveden výpovědní důvod. Za správný považoval i právní závěr soudu prvního stupně, že účastníci uzavřeli platnou smlouvu o podnájmu nebytových prostor, že jejich vztahy se řídí podle § 720 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“), zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, že podnájem požívá menší právní ochrany než nájem, že § 9 zákona č. 116/1990 Sb. upravuje jen skončení nájmu nebytových prostor, nikoliv i podnájmu, a protože si účastníci nesjednali – pro případ ukončení podnájmu před uplynutím doby – jiné podmínky než délku výpovědní lhůty, mohla žalovaná ukončit podnájem výpovědí bez uvedení důvodu i před uplynutím sjednané doby nájmu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení §

237 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „o. s. ř.“), a uplatnila dovolací důvod podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Měla za to, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky, zda lze - v případě, že ve smlouvě nejsou sjednány některé podmínky podnájemního vztahu nebytových prostor a ani zákon neobsahuje jejich výslovnou úpravu – podle § 853 obč. zák. aplikovat nejbližší právní úpravu, a otázky, zda by mělo být analogicky postupováno podle ustanovení § 663 a násl. obč. zák., nebo § 719 obč. zák. nebo podle zákona č. 116/1990 Sb. (§ 720 obč. zák.), a že tyto otázky nebyly doposud v rozhodování dovolacího soudu vyřešeny. Namítala, že neupravuje-li zákon č. 116/1990 Sb. možnost ukončit podnájemní vztah výpovědí před uplynutím sjednané doby podnájmu, a není-li tento způsob skončení podnájmu zcela upraven ani v podnájemní smlouvě, měl soud aplikovat ustanovení § 9 z. č. 116/1990 Sb., a subsidiárně i § 663 a násl. obč. zák. Dospěl-li Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích k závěru, že podnájemní vztah je v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu, a zákon č. 116/1990 Sb. neobsahuje podrobnou úpravu práv a povinností účastníků podnájemního vztahu, pak by se i bez výslovného zákonného odkazu měla úprava obsažená v tomto zákoně použít i na podnájem. Neujednají-li si proto účastníci něco jiného, může podnájemce vypovědět podnájem nebytových prostor sjednaný na dobu určitou, jen z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákon č. 116/1990 Sb. Výpověď, kterou žalovaná dala z podnájmu bez uvedení důvodu, je tak neplatná. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná se v dovolacím vyjádření ztotožnila s právními závěry odvolacího soudu a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Otázka, zda podnájem nebytových prostor sjednaný na dobu určitou může nájemce vypovědět jen z důvodů uvedených v § 9 odst. 3 zákon č. 116/1990 Sb., není-li účastníky dohodnuto jinak, nebyla v rozhodování dovolacího soudu doposud vyřešena. 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.), je proto přípustné, není však důvodné.

Projednávanou věc je třeba i v současné době posuzovat – vzhledem k tomu, že předmětem posouzení je otázka platnosti výpovědi učiněné dne 28. 5. 2010 – především podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen "obč. zák.") a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. 116/1990 Sb.“).

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 (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Existenci uvedených vad dovolatelka nenamítla a tyto vady nebyly zjištěny ani z obsahu spisu.

Dovoláním nebyl zpochybněn závěr odvolacího soudu, že účastnice uzavřely platnou smlouvu o podnájmu nebytových prostor na dobu určitou.

Nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zákonem č. 116/1990 Sb. (§ 720 obč. zák.), podle § 6 odst. 1 je nájemce oprávněn se souhlasem pronajímatele přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu. Judikatura (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1364/2007, na nějž poukázala i dovolatelka) sice dospěla k závěru, že podnájemní vztah je (ve smyslu § 6 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb.) v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému – podnájemci své nájemní právo k nebytovému prostoru (jeho části), vyznačuje se však vůči nájemnímu vztahu akcesoritou, tzn., že je

na nájemním (hlavním) vztahu závislý, a to co do svého vzniku, obsahu i trvání.

Zákon č. 116/1990 Sb. obsahuje jen speciální úpravu skončení nájmu uzavřeného na dobu určitou k nebytovým prostorám, neobsahuje však zvláštní úpravu skončení podnájmu sjednaného na dobu určitou před uplynutím této doby, ani neodkazuje na úpravu skončení nájmu na dobu určitou. Není-li v zákoně č. 116/1990 Sb. výslovně omezena možnost ukončit podnájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou (takové omezení neobsahuje ani obecná úprava v obč. zák.), je – i s ohledem na povahu podnájemního vztahu – správný závěr odvolacího soudu, že s ohledem na zásadu legální licence se omezení výpovědních důvodů stanovených v § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. u smlouvy na dobu určitou pro nájemce nebytových prostor neuplatní. Účastníkům však nic nebrání, aby si omezení možnosti skončení podnájmu před uplynutím sjednané doby, sjednali v podnájemní smlouvě.

V řízení bylo zjištěno, že účastnice si v podnájemní smlouvě omezení výpovědních důvodů nesjednaly, ujednaly si jen délku výpovědní lhůty, žalovaná (podnájemnice) proto mohla výpovědí skončit podnájem i během sjednané doby podnájmu, a to aniž by Výpověď odůvodnila, neboť žádnými výpovědními důvody nebyla omezena.

Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněných dovolacích důvodů a jejich obsahové konkretizace správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – proto dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243d písm. a/ o. s. ř.).

Při stanovení výše nákladů dovolacího řízení postupoval dovolací soud podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), dále jen „AT“ (srovnej nález Ústavního soudu č. 116/2013 Sb., rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2013, sp. zn. 31 Cdo 3043/2010).

(zdroj: www.nsoud.cz)

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

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování