21. 5. 2020

ID: 111137

Právní jednání

Výpověď z nájmu bytu daná osobě, která není nájemcem bytu (např. proto, že jí nájem již dříve zanikl nebo že nájemcem bytu nikdy nebyla), nemá žádné právní účinky. Tento závěr lze vztáhnout i na nájem prostor sloužících podnikání.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 3501/2019-256, ze dne 22.1.2020)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně L., se sídlem XY, IČO: XY, zastoupené Mgr. MUDr. Z.K., advokátem se sídlem v P., proti žalované L., se sídlem XY, IČO: XY, zastoupené Mgr. B.V., advokátem se sídlem v P., o určení neplatnosti nájemní smlouvy a o vyklizení stavby, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 4 C 99/2016, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 26. února 2019, č. j. 12 Co 324/2018-228, tak, že dovolání proti výroku I. rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 26. února 2019, č. j. 12 Co 324/2018-228, pokud jím byl potvrzen rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 17. dubna 2018, č. j. 4 C 99/2016-179, ve výroku I. o zamítnutí žaloby na určení neplatnosti nájemní smlouvy ze dne 1. ledna 2015, se odmítá. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 26. února 2019, č. j. 12 Co 324/2018-228, ve výroku I., pokud jím byl rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 17. dubna 2018, č. j. 4 C 99/2016-179, potvrzen ve výroku III. zamítajícím žalobu na vyklizení tam specifikované stavby a v nákladovém výroku IV., a dále ve výroku III. o nákladech odvolacího řízení účastnic, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 17. dubna 2018, č. j. 4 C 99/2016-179, ve výroku III. zamítajícím žalobu na vyklizení tam specifikované stavby a v nákladovém výroku IV., se zrušují a věc se vrací v tomto rozsahu Obvodnímu soudu pro Prahu 3 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobkyně se změněnou (resp. rozšířenou) žalobou domáhala určení neplatnosti nájemní smlouvy, kterou uzavřela dne 1. ledna 2015 jako pronajímatelka s žalovanou jako nájemkyní (dále jen „Nájemní smlouva“) ohledně „stavby (budovy) č. p. XY, stavby občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. XY o výměře 334 m2, zastavěná plocha a nádvoří, to vše v katastrálním území XY, obec XY, zapsaného na listu vlastnictví XY, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště XY“ (dále jen „předmětná stavba“, resp. „stavba“), a to na dobu určitou do 31. prosince 2058 za nájemné ve výši 120.000,- Kč měsíčně. Dále se rovněž domáhala určení neplatnosti dodatku č. 3 (dále jen „Dodatek č. 3“), kterým účastnice dne 1. února 2016 mimo jiné upravily nájemné na částku 135.000,- Kč měsíčně a změnily dobu nájmu tak, že nadále půjde o nájem na dobu určitou do 15. prosince 2026 (před tím, konkrétně dne 1. ledna 2016, dodatkem č. 2 /dále jen „Dodatek č. 2“/ změnily již dobu nájmu tak, že půjde o nájem na dobu určitou do 31. (správně 30.) září 2016; ještě před tím, konkrétně dne 30. října 2015, dodatkem č. 1 /dále jen „Dodatek č. 1“/ zvýšily nájemné na částku 240.000,- Kč měsíčně). Konečně se také domáhala vyklizení předmětné stavby.

Obvodní soud pro Prahu 3 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 17. dubna 2018, č. j. 4 C 99/2016-179, zamítl žalobu na určení neplatnosti Nájemní smlouvy (výrok I.), vyslovil neplatnost Dodatku č. 3 (výrok II.), zamítl žalobu na vyklizení stavby (výrok III.) a rozhodl o nákladech řízení účastnic (výrok IV.).

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 26. února 2019, č.

j. 12 Co 324/2018-228, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil v zamítavých výrocích o věci samé I. a III. a v nákladovém výroku IV. (výrok I.), zastavil řízení o odvolání žalobkyně proti výroku II. (výrok II.) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastnic (výrok III.).

Odvolací soud vyšel shodně se soudem prvního stupně zejména z následujících skutkových zjištění. Dne 1. ledna 2015 uzavřela žalobkyně jako pronajímatelka a žalovaná jako nájemkyně Nájemní smlouvu, v jejímž čl. 15 odstavci 15.4 si současně dohodly, že může být měněna pouze písemnými dodatky s úředně ověřenými podpisy obou stran. Společníky žalobkyně jsou A. S. (obchodní podíl činí 70%), jeho bývalá manželka T. S., jejich syn S. S. a jejich dcera N. S. (obchodní podíly každého z nich činí 10%). Společníky žalované jsou N. S. (obchodní podíl činí 90%) a její manžel I. K. (obchodní podíl činí 10%). Smlouvu podepsal za žalovanou i žalobkyni I. K., neboť v rozhodném období byl jednatelem obou obchodních společností. K Nájemní smlouvě uzavřely účastnice, avšak bez úředně ověřených podpisů, tři písemné dodatky: Dodatkem č. 1 zvýšily nájemné na 240.000,- Kč měsíčně, Dodatkem č. 2 upravily dobu nájmu do 31. (správně 30.) září 2016 a Dodatkem č. 3 snížily nájemné na 135.000,- Kč měsíčně a (opět) prodloužily Dodatkem č. 2 zkrácenou dobu nájmu, a to do 15. prosince 2026. Dne 27. června 2017 žalobkyně jako pronajímatelka vypověděla Nájemní smlouvu ve znění pozdějších dodatků (dále jen „Výpověď“), a to z důvodu neplacení nájemného; ve Výpovědi současně uvedla, že trvá na tom, že Nájemní smlouva je neplatná a že nájem již beztak skončil, neboť podle Dodatku č. 2 již uběhla sjednaná (oproti Nájemní smlouvě zkrácená) doba nájmu ke dni 31. (správně 30.) září 2016. Na rozdíl od soudu prvního stupně odvolací soud na tomto skutkovém základě shledal naléhavý právní zájem žalobkyně na určení neplatnosti Nájemní smlouvy s odůvodněním, že její právní postavení je značně nejisté a případným vyhověním žalobě se vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastnic. Následně se však ztotožnil s jeho závěrem, že Nájemní smlouva je platná. Žalobkyně a žalovaná jsou totiž propojené rodinné společnosti a Nájemní smlouva i následné dodatky ve skutečnosti pokrývaly způsob hospodaření s předmětnou stavbou, kteréžto hospodaření zajišťovala dcera A. S. se svým manželem. Byly tedy vždy reakcí na okolnosti případu a potřeby rodiny, a tudíž na ně nelze nahlížet obvyklými měřítky jako na smlouvy uzavírané mezi podnikateli. Z uvedených důvodů pak Smlouva nemůže být ani v rozporu s dobrými mravy, neboť I. K. jednal v souladu s rozhodnutími rodiny, za účelem zabezpečení jejího majetku. Poté se odvolací soud zabýval tím, zda má žalovaná právní titul k užívání předmětné stavby. Zde uvedl, že byl-li Dodatek č. 3 pravomocně určen neplatným pro nedodržení sjednané formy (v rozporu s čl. 15 odstavcem 15.4 Nájemní smlouvy nebyly podpisy stran úředně ověřeny) a trpí-li tímto nedostatkem i Dodatky č. 1 a 2, musí být rovněž neplatné ve smyslu § 582 o. z. (zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů – dále opět jen „o. z.“), a to – z důvodů tam uvedených – i při zohlednění vyvratitelné právní domněnky zakotvené v ustanovení § 1758 o. z. Konečně Výpověď posoudil jako neplatnou podle § 2310 o. z., resp. jako zdánlivé právní jednání podle § 553 o. z. pro neurčitost, neboť v ní nebyl dostatečně určitě vymezen výpovědní důvod, uváděla-li žalobkyně vedle sebe současně neplatnost Nájemní smlouvy, skončení nájmu na základě Dodatku č. 2 a údajný dluh na nájemném, který však s ohledem na neplatnost všech tří dodatků není zjevně namístě; navíc v ní schází poučení nájemce o možnosti podat námitky ve smyslu § 2314 o. z. Za této situace je žalovaná oprávněna užívat předmětnou stavbu v souladu s Nájemní smlouvou až do 31. prosince 2058, a proto není dán důvod pro její vyklizení. Ze všech výše uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil.

Proti potvrzujícímu výroku I. a nákladovému výroku III. rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 o. s. ř. (zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 30. září 2017 – dále opět jen „o. s. ř.“). Odvolacímu soudu předně vytkla, že se v rozporu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu nevypořádal se všemi jejími odvolacími námitkami, konkrétně – z důvodů tam podrobně popsaných – ohledně nedostatku poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř. Dále uvedla, že ačkoliv odvolací soud posoudil v rozporu s jejím názorem otázku (ne)platnosti Nájemní smlouvy i (ne)platnosti Výpovědi, nepoučil ji podle § 118a odst. 2 o. s. ř., a také

tímto postupem se odchýlil od ustálené rozhodovací praxe. Ve vztahu k právnímu posouzení věci nejprve zdůraznila, že Nájemní smlouva je neplatná pro rozpor zájmů jednatele při jejím uzavírání a dále také pro rozpor s dobrými mravy. Naopak měla – z důvodů tam podrobně rozvedených – za to, že není neplatná Výpověď. Ve vztahu k ní rovněž zdůraznila, že v ustanovení § 2310 o. z., který upravuje náležitosti výpovědi, nejsou zakotveny námitky proti výpovědi a ani poučení o možnosti navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Dále odvolacímu soudu vytkla, že nesprávně vycházel ze závěru soudu prvního stupně o neplatnosti Dodatku č. 1 a 2, byť tento soud ji zmínil pouze v odůvodnění svého rozhodnutí. Zde odkázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. prosince 2013, sp. zn. 32 Cdo 4004/2011, z něhož vyplývá, že pro soud v jiném řízení není závazné řešení otázky, o níž soud nerozhodoval ve výroku, nýbrž se s ní (jako s otázkou předběžnou) pro účely svého rozhodnutí vypořádal toliko v odůvodnění svého rozhodnutí. Konečně předložila k dovolacímu přezkumu dosud neřešenou otázku, zda pro posouzení, že vůle stran směřovala k odchýlení se od dohodnuté formy právního jednání (§ 1758 o. z.), je určující okamžik, kdy právní jednání v jiné než dohodnuté formě učinily, nebo ji lze zpochybnit i na základě okolností nastalých kdykoli v budoucnosti. V této souvislosti zdůraznila, že strany mohou po vzájemné dohodě kdykoliv změnit či zrušit již dohodnuté požadavky na jednání měnící či rušící jejich práva, a to i zcela neformálním aktem (viz Lavický a kol., Občanský zákoník I, Obecná část /§ 1 – 654/, C. H. Beck 2014, s. 564). Odvolací soud však nijak nezkoumal vůli stran odchýlit se od dřívějšího ujednání ohledně formálních požadavků na dodatky k Nájemní smlouvě. Zastávala názor, že tuto vůli stran je zapotřebí posuzovat ke dni, kdy strany právní jednání v jiné než dohodnuté formě učinily; nelze ji tudíž zpochybnit tím, že v budoucnu z něj vznikl mezi účastníky spor. S ohledem na výše uvedené navrhla, aby dovolací soud zrušil nejen rozsudek odvolacího soudu ve výrocích I. a III., nýbrž též rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích I., III. a IV. a věc vrátil v tomto rozsahu soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) předně shledal, že dovolání žalobkyně (dovolatelky) bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.). Poté se zabýval otázkou jeho přípustnosti.

Právní jednání se posuzuje podle svého obsahu (§ 555 odst. 1 o. z.). Základním hlediskem pro výklad právního jednání je podle právní úpravy účinné od 1. 1edna 2014 úmysl jednajícího (popřípadě – u vícestranných právních jednání – společný úmysl jednajících stran), byl-li takový úmysl druhé straně (adresátovi projevu vůle) znám, anebo musela-li (musel-li) o něm vědět; není-li možné zjistit úmysl (záměr) jednajícího, přisuzuje se jednajícímu v projevu vůle takový úmysl (záměr), jaký by mu zpravidla přikládala (rozumí se v dobré víře a v souladu s dobrými mravy) osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen (srov. § 556 odst. 1 o. z.). Kromě úmyslu (záměru) jednajícího (ve zjištěné nebo přisouzené podobě) se při výkladu projevu vůle přihlíží také k „praxi zavedené mezi stranami v právním styku“, k tomu, co projevu vůle předcházelo, a k tomu, jak strany daly následně najevo, jaký obsah a význam projevu vůle přikládají (srov. § 556 odst. 2 o. z.). Byl-li při výslovném projevu vůle použit výraz, který sám o sobě připouští různý výklad, a nepodaří-li se výše uvedeným postupem vyjasnit projev vůle, měl by se podle ustanovení § 557 o. z. vyložit „k tíži toho, kdo výrazu použil jako první“ (srov. rozsudky Nejvyššího soudu z 25. dubna 2017, sp. zn. 21 Cdo 5281/2016, z 19. března 2019, sp. zn. 21 Cdo 6073/2017, či ze 17. dubna 2019, sp. zn. 26 Cdo 2534/2018).

Odvolací soud se od takto nastavené právní úpravy a závěrů, k nimž dospěla již ustálená soudní praxe, neodklonil, jestliže s přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem, a to i k obsahu samotné Nájemní smlouvy, dovodil, že Nájemní smlouva je určité a srozumitelné právní jednání, z něhož lze zjistit konkrétní práva a povinnosti stran vyplývající ze založeného nájemního poměru. Při hodnocení, zda Nájemní smlouva neodporuje dobrým mravům, je pak zapotřebí zohlednit specifické okolnosti projednávané věci, jak to ostatně v odůvodnění napadeného rozsudku přiléhavě učinil i odvolací

soud. Z nich je totiž patrné, že veškerá jednání rodiny S., ať už jde o založení žalované, samotnou okolnost, že společníky a jednateli obou účastnic jsou výlučně členové rodiny S., či koupi předmětné stavby, uzavření Nájemní smlouvy a jejích následných dodatků, na sebe logicky navazují. S přihlédnutím ke všem těmto okolnostem lze uzavřít, že veškerá jednání účastnic (laicky nahlíženo členů rodiny S.) v jejich celkovém souhrnu směřovala ke stejnému cíli – zabezpečení činnosti žalované a zajištění podnikání, resp. příjmů, N. S. a jejího manžela v České Republice. Zájmy obou společností, či dovolatelky a jejího jednatele, tudíž ani nemohly být v kolizi, jako tomu bývá ve standardních obchodněprávních vztazích, v nichž společnosti, či jejich samotní jednatelé, jednají (mimo jiné) za účelem dosažení co nejvyššího zisku. Za této situace pak vskutku nelze hovořit o rozporu jakéhokoliv jednání s dobrými mravy a ani rozporu zájmů jednatele se zájmy obou obchodních společností. S přihlédnutím k řečenému lze tudíž uzavřít, že odvolací soud postupoval v souladu s již ustálenou soudní praxí, jestliže vzhledem ke zjištěným specifickým okolnostem pokládal Nájemní smlouvu za platné právní jednání.

Z vyložených důvodů tedy dovolací soud nedovodil přípustnost dovolání (podle § 237 o. s. ř.) pro posouzení otázky platnosti Nájemní smlouvy. Za této situace dovolání – v rozsahu vymezeném ve výroku I. tohoto rozsudku – odmítl podle § 243c odst. 1 o. s. ř. jako nepřípustné.

Naproti tomu dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., směřuje-li proti výroku I. napadeného rozsudku, pokud jím odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku III. zamítajícím žalobu na vyklizení předmětné stavby, neboť zde směřuje proti rozhodnutí, jímž bylo odvolací řízení skončeno a které závisí na vyřešení otázky hmotného práva (předběžné otázky neplatnosti Dodatku č. 2 pro nedodržení dohodnuté formy právního jednání), která v takto nastavené podobě nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud vyřešena.

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 o. s. ř. (existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu), jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Posléze uvedené vady dovolatelka v dovolání uplatnila. Dovolací soud se však nejprve zabýval otázkou naplněnosti uplatněného dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 1 o. s. ř., neboť povaha vytýkaných vad řízení tomu nebrání.

Právní posouzení věci je 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.

Aby se mohl dovolací soud vskutku zodpovědně vyjádřit ke správnosti právního posouzení věci, jde-li o vyklizení předmětné stavby, je zapotřebí vyřešit otázku, zda žalovaná má k jejímu užívání platný právní titul. S přihlédnutím k okolnostem projednávané věci musí tedy nejprve (předběžně) posoudit otázku platnosti Dodatku č. 2, jímž měla být doba nájmu nově dohodnuta (oproti dohodě obsažené v Nájemní smlouvě) pouze do 30. září 2016.

Podle § 561 odst. 1 věty první a druhé o. z. k platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího. Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je to obvyklé. Podle § 582 odst. 1 věty první o. z. není-li právní jednání učiněno ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, je neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí. Podle § 1758 o. z. dohodnou-li se strany, že pro uzavření užijí určitou formu, má se za to, že nechtějí být vázány, nebude-li tato forma dodržena. To platí i tehdy, projeví-li jedna ze stran vůli, aby smlouva byla uzavřena v písemné formě.

Výhradu formy (ať již nezbytné pro uzavření původní smlouvy nebo nezbytné pro její změnu) je samozřejmě možno později opustit. Strany se totiž nemohou do budoucna omezit v tom smyslu, že by si úplně znemožnily dohodnout se jinak. Jejich aktuálně projevená vůle má vždy přednost před vůlí projevenou dříve a platí to i ohledně požadavku formy. Dohodou o opuštění dříve vyhrazené formy je tedy možno se z výhrady vyvázat, a to i v jiné formě. Vyžaduje se však, aby strany učinily nejen neformální právní jednání samotné, nýbrž aby současně opustily (ať již v jakékoliv formě) i dříve ujednanou výhradu formy, což musí být prokázáno a doloženo; v tomto smyslu tudíž jde o vyvratitelnou právní domněnku. Může nepochybně jít o součást stejného aktu ve skutkovém smyslu, právně však jde o dvě skutečnosti – dohodu o opuštění sjednané formy, pro niž je právně významné i následné chování stran, a samotné neformální právní jednání. Samotné neformální právní jednání pro opuštění sjednané formy nepostačuje. Opačný výklad by vedl prakticky k neaplikovatelnosti ustanovení § 1758 o. z. Na tomto místě se sluší zmínit, že i tehdy, chtějí-li být strany podle § 1758 o. z. vskutku vázány, by mohly být vázány neplatně podle § 582 o. z., nedojde-li ve smyslu § 582 odst. 1 o. z. ke konvalidaci nebo k uplatnění § 582 odst. 2 o. z. Dovolací soud se však i přes uvedené kloní k závěru, že bude-li z okolností konkrétní věci zřejmé, že strany chtějí být uzavřeným právním jednáním vázány i při nedodržení smluvené formy, mělo by jít o vázanost platnou, neboť opačný důsledek je při úpravě obsažené v ustanovení § 1758 o. z. pro praxi do jisté míry nepředvídatelný a také v rozporu s jejími očekáváními a potřebami.

V projednávané věci se účastnice v čl. 15 odstavci 15.4 Nájemní smlouvy dohodly, že může být měněna pouze „písemnými dodatky, podepsanými oběma stranami, přičemž podpisy stran musí být úředně ověřeny“. Dohodnutý požadavek úředního ověření podpisů lze považovat za jakési zpřísnění smluvené písemné formy, které (toliko) zvyšuje právní jistotu jednajících subjektů (odhlédnuto od případů, kdy existenci úředně ověřených podpisů vyžaduje k platnosti právního jednání přímo zákon, neboť o takovou situaci v projednávané věci nejde).

Z písemných Dodatků č. 1 až 3 k Nájemní smlouvě vyplývá, že smluvní strany již v úvodu každého z nich konstatovaly, že v souladu s ustanovením čl. 15 odstavce 15.4 uzavírají dodatek k Nájemní smlouvě, avšak na žádném z nich jejich podpisy (resp. podpisy za ně jednající osoby) nebyly úředně ověřeny. Odvolávaly-li se však na uvedený článek Nájemní smlouvy, bylo jim již při uzavírání Dodatku č. 1 nepochybně známo, že pro změnu Nájemní smlouvy si dohodly dodatky v písemné formě s úředně ověřenými podpisy. Jestliže již Dodatek č. 1 uzavřely sice v písemné formě, avšak přes uvedené ujednání, na něž v něm výslovně odkázaly, bez úředně ověřených podpisů, zastává dovolací soud názor, že i s přihlédnutím k jejich následnému jednání a chování (podle Dodatku č. 1 se chovaly, žalobkyně ve Výpovědi ani netvrdila, že by nájemné podle Dodatku č. 1 nebylo placeno, a platnost Dodatků č. 1 a 2 původně ani nezpochybňovala) tím konkludentně opustily dříve (v Nájemní smlouvě) dohodnutou zpřísněnou písemnou formu s úředně ověřenými podpisy s tím, že nadále půjde o písemné dodatky k Nájemní smlouvě opatřené prostými podpisy. Z tohoto důvodu musejí být vázány nejen Dodatkem č. 1, nýbrž zejména i Dodatkem č. 2, zkracujícím dříve dohodnutou dobu nájmu jen do 30. září 2016; k Dodatku č. 3 (snižujícím měsíční nájemné a opět prodlužujícím zkrácenou dobu nájmu do 15. prosince 2026) se dovolací soud nevyjadřuje, byl-li pravomocně určen neplatným (viz výrok II. rozsudku soudu prvního stupně ze dne 17. dubna 2018, č. j. 4 C 99/2016-179, který nebyl odvoláním napaden).

Kromě toho Dodatek č. 2, omezující sjednaný nájem na dobu do 30. září 2016, byl vyhotoven písemně a podepsán příslušnými osobami, přičemž tyto skutečnosti žádná ze stran nezpochybnila. Dovolatelka sice podala žalobu na určení neplatnosti Nájemní smlouvy, avšak platnost Dodatků č. 1 a 2 ve skutečnosti zpochybnila jen tak, že jsou nedílnou součástí (neplatné) Nájemní smlouvy. Z důvodu nedodržení ujednané formy však účastnice platnost Dodatků č. 1 a 2 nezpochybňovaly až do okamžiku, než se objevil sporný Dodatek č. 3, jehož neplatnost namítla dovolatelka; až v reakci na tuto námitku se žalovaná ze stejného důvodu dovolávala neplatnosti Dodatků č. 1 a 2. Nad rámec

závěru o konkludentním opuštění formy úředně ověřených podpisů na změnách dovolací soud dodává, že s ohledem na tyto okolnosti případu a také na poměry obou účastnic (viz výklad shora) se také jeví příliš formalistickým „zneplatnit“ Dodatek č. 2 pro nedostatek úředního ověření podpisů v situaci, kdy šlo o písemné právní jednání nepochybně opatřené podpisem jednajících osob.

Nejvyšší soud již v minulosti v řadě svých rozhodnutí dovodil, že výpověď z nájmu bytu daná osobě, která není nájemcem bytu (např. proto, že jí nájem již dříve zanikl nebo že nájemcem bytu nikdy nebyla), nemá žádné právní účinky (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze 17. června 2008, sp. zn. 26 Cdo 3842/2007, uveřejněný pod č. 33/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, z 28. srpna 2012, sp. zn. 26 Cdo 4020/2011, či v poměrech právní úpravy účinné od 1. ledna 2014 ze 17. dubna 2018, sp. zn. 26 Cdo 4342/2017). Uvedené závěry pak lze bezpochyby vztáhnout i na nájem prostor sloužících podnikání. Výpověď (ze dne 27. června 2017) tudíž nemohla nijak zasáhnout do právního postavení žalované, zanikl-li jí nájem uplynutím doby sjednané v Dodatku č. 2 k 30. září 2016; k (opětovnému) prodloužení nájmu do 15. prosince 2026 Dodatkem č. 3 dovolací soud nepřihlížel, byl-li tento dodatek pravomocně určen neplatným. Bylo proto nadbytečné zabývat se dovolatelčinými námitkami vztahujícími se k závěru o neplatnosti, resp. zdánlivosti Výpovědi.

Se zřetelem k řečenému lze uzavřít, že pokud odvolací soud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku III. zamítajícím žalobu na vyklizení předmětné nemovitosti, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.). Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu, rozsudek odvolacího soudu v této části potvrzujícího výroku, včetně části, jíž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně v nákladovém výroku IV., a dále v nákladovém výroku III. zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 243f odst. 4 věty před středníkem o. s. ř.), aniž se – pro nadbytečnost – zabýval vytýkanými vadami řízení a dalšími uplatněnými dovolacími námitkami. Protože důvody, pro které bylo v tomto rozsahu zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí také na rozhodnutí soudu prvního stupně, dovolací soud zrušil ve výroku III. o věci samé a v nákladovém výroku IV. i toto rozhodnutí a podle § 243e odst. 2 věty druhé o. s. ř. věc vrátil v tomto rozsahu soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

© 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)