

Ukončení nájemního vztahu u nebytového prostoru

Ustanovení § 9 odst. 2 a 3 zákona č. [116/1990](#) Sb. nevylučuje, že by nájemní vztah na dobu určitou nemohl skončit před uplynutím dohodnuté doby jinak, než výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů zde upravených; nejde tedy

Ustanovení § 9 odst. 2 a 3 zákona č. [116/1990](#) Sb. nevylučuje, že by nájemní vztah na dobu určitou nemohl skončit před uplynutím dohodnuté doby jinak, než výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů zde upravených; nejde tedy o ustanovení kogentní v tom slova smyslu, že by byly vyloučeny i jiné způsoby zániku nájemního vztahu na dobu určitou.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 1167/2001, ze dne 25.2. 2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce M., spol. s r. o., zastoupeného advokátem, proti žalované V., a. s., zastoupené advokátem, o 984.891.- Kč a smluvní pokutu, vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 53 Cm 444/98, o dovolání žalované proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 28. února 2001, č. j. 11 Cmo 431/2000-75, tak, že rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28. února 2001, č. j. 11 Cmo 431/2000-75, ve výroku, jímž byl změněn rozsudek Krajského obchodního soudu v Praze ze dne 12. října 2000, č. j. 53 Cm 444/98-59, tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci 857.460.- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, a ve výrocích o nákladech řízení a rozsudek Krajského obchodního soudu v Praze ze dne 12. října 2000, č. j. 53 Cm 444/98-59, ve výroku, jímž bylo rozhodnuto o částce 857.880.- Kč, a ve výroku o nákladech řízení se zrušují a věc se vrací v tomto rozsahu Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Dřívější Krajský obchodní soud v Praze (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 12. 10. 2000, č. j. 53 Cm 444/98-59 (poté, co jeho rozsudek ze dne 25. 11. 1999, č. j. 53 Cm 444/98-23a, byl k odvolání obou účastníků zrušen usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 14. 6. 2000, č. j. 11 Cmo 88/2000-50), výrokem I. zastavil řízení o zaplacení částky 121. 140. - Kč, výrokem II. rozhodl, že žalobci se nevrací soudní poplatek, výrokem III. zamítl žalobu na zaplacení částky 857. 880.- Kč a na zaplacení (zde specifikované) smluvní pokuty, a výrokem IV. rozhodl o nákladech řízení. Po provedeném dokazování vzal krajský soud zejména za prokázáno, že mezi účastníky byla dne 18. 7. 1997 (s účinností od 1. 8. 1997) uzavřena smlouva o nájmu nebytových prostor (skladovacích prostor v „areálu L.“) na dobu určitou - do 28. 2. 1998 (dále jen „předmětná nájemní smlouva“ nebo „smlouva“), podepsaná za žalobce statutárním orgánem - jednatelem společnosti M. R., a za žalovaného J. K., obchodním ředitelem žalované společnosti, který měl v náplni práce podepisování smluv, a který jednatele žalující společnosti opakovaně ujistil, že je zmocněn za žalovanou takovouto smlouvou uzavřít, že smlouva obsahovala v článku III. ujednání, podle kterého: „V případě neuhrazení nájemného do deseti dnů od výše uvedeného termínu („rozuměno termínu splatnosti nájemného“) končí smlouva s okamžitou platností a nájemce je povinen ihned vyklidit pronajaté nebytové

prostory“, a že žalovaná dne 25. 7. 1997 smlouvu písemně vypověděla, přičemž pronajaté prostory nezačala užívat. Soud prvního stupně shledal předmětnou nájemní smlouvu - s výjimkou dále uvedenou - platnou, vyhovující náležitostem stanoveným v § 3 odst. 2 a 3 zákona č. [116/1990](#) Sb., v tehdy platném znění, když dovedl, že byla na obou stranách uzavřena osobami k tomu oprávněnými, že ve smlouvě byl sjednán účel nájmu (využití pro činnost nájemce jako skladu zboží), a že k ní byl udělen souhlas obce (Městského úřadu ve S. dne 3. 8. 1996). Pokud jde o ujednání o skončení nájmu, dospěl soud prvního stupně k závěru, že je neplatné, neboť jde o smlouvu na dobu určitou, a nájemní vztah lze ukončit toliko způsobem upraveným v zákoně č. [116/1990](#) Sb. I když by tedy žalobce měl nárok na sjednané nájemné po celou dohodnutou dobu, nelze v této části žalobě vyhovět, neboť nemožnil žalovanému nebytové prostory užívat.

K odvolání žalobce (směřujícímu do výroků II., III. a IV. rozsudku krajského soudu) Vrchní soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 28. 2. 2001, č. j. 11 Cmo 431/2000-75, výrokem I. změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku III. tak, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci 857.460.- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku; jinak jej ve výroku III. potvrdil. Dále výrokem II. rozhodl, že rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. „zůstává nedotčen“; současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů (výrok III. a IV. rozsudku odvolacího soudu). Odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že předmětná nájemní smlouva je částečně (§ 41 obč. zák.) neplatná - v části III. obsahující ujednání o skončení nájmu - pro rozpor s kogentním ustanovením § 9 zákona č. [116/1990](#) Sb.; v návaznosti na to je neplatná i část obsahující ujednání o smluvní pokutě pro případ takto ujednaného ukončení nájemního vztahu. V ostatních částech shledal předmětnou nájemní smlouvu platnou, vyhovující všem obligatorním náležitostem upraveným v ustanovení § 3 odst. 2 a 3 obč. zák.; neshledal přitom důvodnou námitku žalované, že ve smlouvě nebyl dohodnut účel nájmu, ani námitku nedostatku souhlasu obce, když v odvolacím řízení žalobce předložil listinu (o jejíž pravosti a správnosti není důvodu pochybovat - § 134 o. s. ř.) ze dne 11. 7. 1997, vystavenou Městem S., Městským úřadem, majetkoprávním odborem, z níž vyplývá, že tento souhlas k předmětné nájemní smlouvě udělen byl. Odvolací soud uzavřel, že nájemní vztah mezi účastníky trval až do 28. 2. 1998, když výpověď žalované je dle § 39 obč. zák. neplatným právním úkonem pro rozpor s kogentním ustanovením § 9 zákona č. [116/1990](#) Sb., a navíc byla dána přede dnem, kdy měl žalovaný začít nebytové prostory užívat. Úkon žalovaného (pokračoval odvolací soud) nelze považovat ani za odstoupení od smlouvy, neboť tento způsob zániku nájemního vztahu nebyl účastníky dohodnut, a nevyplývá ze zákona (§ 48 odst. 1 obč. zák.). S přihlédnutím k uvedeným závěrům shledal odvolací soud požadavek na zaplacení nájemného (za srpen 1997 ve výši 139. 800.- Kč, a za září 1997 až únor 1998 ve výši 978.600.- Kč - po odpočtu částky 121. 140.- Kč zaplacené žalovaným, tedy ve výši 857.460.- Kč) důvodným, když na rozdíl od soudu prvního stupně dovedl, že v řízení nebylo prokázáno, že by žalobce znemožnil žalované nebytové prostory užívat.

Rozsudek odvolacího soudu napadla žalovaná dovoláním, v němž sice uvedla, že napadá výroky I., III. a IV. tohoto rozsudku, nicméně co do obsahu (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) napadá toliko měnící výrok I. rozsudku vrchního soudu ve věci samé; dovolacímu přezkumu je tak otevřen toliko výrok I. rozsudku odvolacího soudu, pokud jím byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 857. 460.- Kč. Dovolatelka označila uplatněné dovolací důvody odkazem na ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) a d) o. s. ř. Namítá, že mezi účastníky nebyla uzavřena nájemní smlouva, neboť přijetí smlouvy nebylo žalobci žalovanou řádně odesláno. Uvádí, že žalobce disponuje pouze kopií smlouvy s podpisem ing. K., který však nebyl oprávněn za společnost (dle výpisu z obchodního rejstříku) jednat. Pokud by soudy přesto zjistily (uvádí se dále v dovolání), že smlouva byla uzavřena, má dovolatelka zato, že je neplatná, neboť v ní nebyl sjednán účel nájmu, a nebyl k ní dán souhlas příslušného odboru Městského úřadu S. (listinu předloženou žalobcem nelze dle názoru dovolatelky považovat za pravou, a odvolací soud odmítl provést důkaz o tom, zda bylo o souhlas

požádáno a k jakému datu). Žalovaná dále zpochybňuje právní závěr odvolacího soudu (i soudu prvního stupně) o neplatnosti ustanovení článku III. předmětné nájemní smlouvy pro rozpor s kogentním ustanovením § 9 zákona č. [116/1990](#) Sb. a dovozuje, že toto ujednání je platné. Poukazuje na to, že každý smluvní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran, a že v daném případě bylo dohodnuto, za jakých podmínek smlouva končí. Protože tyto podmínky byly naplněny (nájemce nezaplatil nájemné včas), smlouva podle vůle smluvních stran skončila. Konečně dovolatelka namítá, že vztah, založený nájemní smlouvou je vztahem synallagmatickým, a protože žalobce dal (dopisem ze dne 25. 7. 1997) žalované najevo, že nehodlá ze smlouvy plnit, nemohl očekávat, že nájemce (žalovaná) bude platit nájemné. Navrhla, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobce ve svém dovolacím vyjádření podrobně vyvracel jednotlivé argumenty dovolatelky a navrhl, aby dovolání bylo jako nedůvodné zamítnuto.

Podle části dvanácté, hlavy první, bodu 17. zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001). I když napadené rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno 28. 2. 2001, postupoval odvolací soud v souladu s ustanovením části dvanácté, hlavy první, bodu 15 zákona č. [30/2000](#) Sb. podle dosavadních právních předpisů, neboť rozsudek soudu prvního stupně byl vydán 12. 10. 2000. Nejvyšší soud proto dovolání žalované projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001 (dále též jen „o. s. ř.“).

Dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), a je podle § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř. přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Ve smyslu ustanovení § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. je dovolací soud vázán uplatněnými dovolacími důvody, včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. K vadám uvedeným v § 237, a pokud je dovolání přípustné, i k vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, dovolací soud přihlídně, i když nebyly v dovolání uplatněny.

Žalovaná nenamítá, že v řízení došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř. nebo že řízení je postiženo tzv. jinou vadou řízení (§ 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř.), a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo.

Podle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. lze dovolání odůvodnit tím, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování.

Za skutkové zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu citovaného ustanovení pokládat výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z

ustanovení § 132 o. s. ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesů účastníků nevyplývaly ani jinak nevyšly za řízení najevo, protože soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly v řízení najevo, nebo protože v hodnocení důkazů, popř. poznatků, které vyplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti logický rozpor, nebo který odporuje ustanovení § 133 až § 135 o. s. ř.

Dovolacím důvodem podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. lze napadnout výsledek činnosti soudu při hodnocení důkazů, na jehož nesprávnost lze usuzovat – jak vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů – jen ze způsobu, jak k němu soud dospěl. Nelze-li soudu v tomto směru vytknout žádné pochybení, není možné ani polemizovat s jeho skutkovými závěry (např. namítat, že soud měl uvěřit jinému svědkovi, že měl vycházet z jiného důkazu, že některý důkaz není ve skutečnosti pro skutkové zjištění důležitý apod.). Znamená to, že hodnocení důkazů, a tedy ani skutkové zjištění jako jeho výsledek, z jiných než z výše uvedených důvodů nelze dovoláním úspěšně napadnout.

Jak je uvedeno na jiném místě tohoto rozhodnutí, vzaly soudy obou stupňů mimo jiné za zjištěno, že mezi účastníky byla uzavřena smlouva, datovaná 18. 7. 1997, na základě které přenechal žalobce žalované do nájmu zde označené nebytové prostory. Z obsahu spisu přitom vyplývá, že uvedené skutkové zjištění má oporu v listinném důkazu – v listině tuto smlouvu obsahující, jíž byl u jednání před soudem prvního stupně, konaného dne 10. 6. 1999 proveden důkaz (č. l. 13 verte, jakož i u jednání před odvolacím soudem, konaného dne 14. 6. 2000 - č.l. 47), i v dalších listinných důkazech (ve stejné smlouvě z téhož dne vyhotovené pomocí faxu, ve faxovém podání žalobce ze dne 16. 7. 1997 bez podpisu, v písemném podání žalobce bez data s žádostí o podpis smlouvy), provedených u jednání před soudem prvního stupně konaného 10. 6. 1999, jakož i v důkazu výpovědi svědka M. R. a svědka J. K. (viz protokol o jednání před soudem prvního stupně konaném dne 28. 9. 1999 – č. l. 16 spisu). Soudům obou stupňů tak nelze důvodně vytknout, že by při hodnocení důkazů vzaly v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nevyplývaly; skutkové zjištění o uzavření předmětné smlouvy mezi účastníky má tedy oporu v provedeném dokazování a hodnocení důkazů soudy obou stupňů odpovídá zásadám stanoveným v § 132 o. s. ř. (v odvolacím řízení pak ve spojení s § 211 o. s. ř.).

O nesprávné právní posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř.) jde obecně tehdy, jestliže soud na správně zjištěný skutkový stav věci aplikoval nesprávný právní předpis, nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, či ze skutečností najisto postavených učinil nesprávné právní závěry.

Rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na právním závěru, že předmětná nájemní smlouva je platná (s výjimkou obsahující ujednání o skončení nájmu a o smluvní pokutě). Dovolatelka proti tomu především namítá, že za žalovanou byla smlouva podepsána osobou (J. K.), která nebyla oprávněna za ni jednat. S touto námitkou se vypořádal jak po stránce skutkové, tak i po stránce právní již soud prvního stupně ve svém rozsudku ze dne 12. října 2000, č. j. 53 Cm 444/98-59, na jehož odůvodnění dovolací soud pro stručnost dokazuje. Rovněž tak dovolací soud sdílí názor odvolacího soudu (i soudu prvního stupně), že v předmětné nájemní smlouvě byl sjednán účel nájmu. Pokud pak dovolatelka zpochybňuje závěr odvolacího soudu o platnosti předmětné nájemní smlouvy námitkou, že k ní nebyl dán souhlas příslušného orgánu obce (§ 3 odst. 2 zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném před novelou provedenou zákonem č. [302/1999](#) Sb. - dále jen „zákon č. [116/1990](#) Sb.“), je třeba uvést, že odvolací soud postupoval ohledně listiny ze dne 11. 7.

1997, tento souhlas obsahující, v souladu s ustanovením § 134 (§ 211) o. s. ř.

Nesprávnost právního posouzení věci spatřuje dovolatelka dále v závěru odvolacího soudu o částečné neplatnosti předmětné nájemní smlouvy – její části III. obsahující ujednání o skončení nájmu.

Podle § 9 odst. 1 zákona č. [116/1990](#) Sb. nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Podle odstavce třetího citovaného ustanovení pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby z důvodů uvedených pod písmeny a) až i), a podle odstavce třetího nájemce tak může učinit z důvodů uvedených pod písmeny a) až c).

Ustanovení § 9 odst. 2 a 3 zákona č. [116/1990](#) Sb. upravuje – jak vyplývá z uvedeného – výpovědní důvody pro případ skončení nájemního vztahu před uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Nelze z nich však dovodit, že by nájemní vztah na dobu určitou nemohl skončit před uplynutím dohodnuté doby jinak, než výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů zde upravených; nejde tedy o ustanovení kogentní v tom slova smyslu, že by byly vyloučeny i jiné způsoby zániku nájemního vztahu na dobu určitou. Pro tento závěr svědčí již skutečnost, že zákon č. [116/1990](#) Sb. upravuje i jiné způsoby zániku nájemního vztahu, aniž by rozlišoval mezi nájmem na dobu neurčitou a nájmem na dobu určitou (srov. jeho ustanovení § 14). Z povahy zákona č. [116/1990](#) Sb. jako normy lex specialis ve vztahu k občanskému zákoníku jako normy lex generalis (srov. § 720 obč. zák.) pak dále vyplývá, že nelze vyloučit důvody zániku daného nájemního vztahu, upravené v rámci obecných ustanovení o nájemní smlouvě (srov. např. § 679, § 684 obč. zák.), resp. obecné důvody zániku závazků, jako je např. odstoupení od smlouvy (§ 48 obč. zák.) nebo splnutí (§ 584 obč. zák.).

Z tohoto pohledu je nutno posoudit i otázku, zda může právní vztah nájmu nebytových prostor skončit i z důvodu, který si smluvní strany dohodly. Dovolací soud je toho názoru, že takováto možnost vyloučena není; mohou-li si totiž pronajímatel a nájemce dohodnout v souladu s ustanovením § 48 obč. zák. důvody odstoupení od nájemní smlouvy (což ostatně nepřímou připustil i odvolací soud, zabýval-li se posouzením úkonu žalované ze dne 25. 7. 1997 z toho hlediska, zda jde o odstoupení od smlouvy), nelze vyloučit, aby si sjednali i důvod ukončení nájemního vztahu, který je kvalitativně odlišný od způsobu zániku výpovědí některé ze smluvních stran (§ 9 zákona č. [116/1990](#) Sb.).

Je ovšem třeba mít na zřeteli, že i pro takovéto ujednání - jako součást smlouvy o nájmu nebytových prostor - platí obecná ustanovení občanského zákoníku o právních úkonech (§ 34 a násl. obč. zák.).

Z uvedeného vyplývá, že právní posouzení věci odvolacím soudem, není správné. Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 1 věty za středníkem o. s. ř. napadené rozhodnutí ve výroku ve věci samé, otevřeném dovolacímu přezkumu (jakož i v souvisejících výrocích o nákladech řízení), zrušil. Vzhledem k tomu, že důvod, pro který byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i pro soud prvního stupně (který se rovněž posouzením platnosti smluvního ujednání o skončení nájmu z naznačených hledisek nezabýval), bylo zrušeno i jeho rozhodnutí, a věc mu byla v tomto rozsahu vrácena k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

Další články:

- [Smlouva o zápůjčce, insolvence](#)
- [Promlčení a ochrana spotřebitele](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Pozůstalost](#)
- [Nezbytná cesta](#)
- [Nepominutelný dědic](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)