

Výpověď z nájmu

Kdy se věc stane nepoužitelnou k ujednanému, resp. obvyklému účelu zákon neurčuje, může se tak stát v důsledku ztráty jak fyzických, tak právních vlastností předmětu nájmu. Jelikož intenzitu, s jakou je předmět nájmu nepoužitelný ke sjednanému (obvyklému) účelu, nelze jednoznačně určit obecně pro všechny případy, je na individuálním posouzení soudu, zda intenzita byla překročena dostatečně k tomu, aby nájemci vzniklo právo na jednostranné ukončení nájmu okamžitou výpovědí.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 2192/2020-187 ze dne 6.5.2021)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně SOLODOOR CENTRUM s.r.o., se sídlem v B., zastoupené Mgr. Ing. A.T., advokátem se sídlem v B., proti žalované M.R.Hero energy s.r.o., se sídlem v B., zastoupené JUDr. M.M., LL.M., advokátem se sídlem v H., o zaplacení 99 784,38 Kč s příslušenstvím, vedené u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 233 C 43/2017, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 27. února 2020, č. j. 47 Co 248/2018-150, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Žalobkyně se žalobou došla soudu prvního stupně dne 8. 8. 2017 domáhala zaplacení částky celkem 99 784,38 Kč s příslušenstvím. Žalobu odůvodnila zejména tím, že žalovaná jako pronajímatelka s ní jako nájemkyní uzavřela dne 20. 1. 2015 smlouvu o pronájmu štitových zdí (dále jen „nájemní smlouva“) za účelem umístění reklamy na domě č. p. XY v k. ú. ŽXY, že nájem byl sjednán na dobu určitou 24 měsíců počínaje dnem 1. 2. 2015 a že dodatkem číslo 1 ze dne 3. 1. 2017 bylo jeho trvání prodlouženo do 31. 1. 2019. V souladu s ujednáním ve smlouvě žalobkyně uhradila nájemné za období od 1. 2. 2017 do 31. 1. 2018 ve výši 87 120 Kč předem dne 24. 1. 2017. Vzhledem k negativním zprávám v médiích na jaře roku 2017 informujících o soustavném porušování práv nájemníků v domě č. p. XY se žalobkyně domnívala, že se předmět nájmu stal nepoužitelným ke sjednanému účelu, neboť jakékoliv další umístění reklamy na něm by bylo pro žalobkyni krajně kontraproduktivní a poškodilo by její pověst a dobré jméno. Z toho důvodu dne 5. 6. 2017 v souladu s ustanovením § 2227 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), nájemní smlouvu vypověděla, výpověď byla žalované doručena dne 6. 6. 2017. Jelikož žalobkyně uhradila nájemné za období od 1. 2. 2017 do 31. 1. 2018, ale nájemní vztah zanikl dne 6. 6. 2017, vzniklo žalované bezdůvodné obohacení ve výši 57 284,38 Kč, které je povinna vydat. Dále požadovala náhradu škody spočívající ve znehodnocení investice do výroby reklamních bannerů a jejich instalace na domě, kterou vyčíslila na 42 500 Kč. Dodala, že z opatrnosti od nájemní smlouvy pro její podstatné porušení žalovanou rovněž odstoupila v souladu s § 2002 o. z.

Městský soud v Brně (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 11. 6. 2018, č. j. 233 C 43/2017-72, žalobu zamítl (výrok I.) a rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok II.). Shledal, že v dané věci nebyly shledány podmínky pro vypovězení nájmu žalobkyní dle ustanovení § 2227 ani § 2232 o. z. Z předložených článků nevyplývá, že by se mediální kampaň týkala žalobkyně jako nájemkyně, neboť z obsahu samotné reklamy je zřejmé, že její název a sídlo není totožné s domem, na němž je reklamní billboard umístěn. Žalobkyni tak nemohlo být zasaženo do její dobré pověsti ani způsobena újma. Dále soud dospěl k závěru, že ze strany žalované nedošlo k porušení povinnosti jako pronajímatelky tak zásadním způsobem, který by naplnil důvod pro odstoupení od smlouvy.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Brně (odvolací soud) rozsudkem ze dne 27. 2. 2020, č. j. 47 Co 248/2018-150, rozsudek soudu prvního stupně v části výroku I., ve kterém byla zamítnuta žaloba, aby žalovaná byla povinna zaplatit žalobkyni částku 42 500 Kč s tam specifikovaným úrokem z prodlení, vzhledem ke zpětvzetí žaloby zrušil a řízení zastavil (výrok I.), v části výroku I. jej změnil tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 57 284,38 Kč s tam specifikovaným úrokem z prodlení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok II.), v části výroku I., ve které byla zamítnuta žaloba, aby žalovaná byla povinna zaplatit žalobkyni náklady s vymáháním pohledávky ve výši 1 200 Kč (§ 3 nařízení vlády č. [351/2013](#) Sb.), potvrdil (výrok III.); dále rozhodl o nákladech řízení před soudem prvního stupně (výrok IV.) a o nákladech odvolacího řízení (výrok V.). Odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že žalobkyně vypověděla nájemní smlouvu uzavřenou mezi účastnicemi v souladu s ustanovením § 2227 o. z., neboť dům se stal nepoužitelným k reklamě jejích služeb v důsledku jeho nedobré reputace, kterou si veřejnost vytvořila po proběhlých negativních zprávách v médiích, což se odrazilo i v poměrech žalobkyně. Protože se jednalo o okamžitou výpověď, nájemní vztah zanikl jejím doručením žalované dne 6. 6. 2020 (správně dne 6. 6. 2017). Dle ustanovení § 2991 o. z. vzniklo žalované bezdůvodné obohacení na úkor žalobkyně, která jí zaplatila nájemné předem, ale právní důvod tohoto plnění odpadl (částka 57 284,38 Kč za dobu nájmu od 7. 6. 2017 do 31. 1. 2018).

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, v němž poukázala na to, že nebylo na místě rozhodnout na základě ustanovení § 2227 o. z., nýbrž § 2302 a následujících, jelikož šlo o smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřenou mezi podnikateli. S odkazem na judikaturu dovolacího soudu dovozovala, že nebyl naplněn výpovědní důvod, když předmět nájmu nezměnil svůj stav oproti stavu při uzavření nájemní smlouvy, a kontroly s výsledkem bez závad jednoznačně prokazují, že hanlivé informace v tisku o zamoření domu insekticidy jsou lživé. Dle žalované byla výpověď z nájmu neplatná od samého počátku, když nebyla splněna ani jedna z výpovědních podmínek. Navrhla, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu „zrušil“ a žalobu zamítl.

Žalobkyně se ve svém vyjádření ztotožnila se závěry odvolacího soudu, které považovala za správné. Dle jejího mínění zákonodárce za prostor sloužící k podnikání považuje zcela jiný prostor nájmu, než je nájem stěny za účelem umístění reklamního billboardu, soudy tedy správně posuzovaly dotčenou nájemní smlouvu dle obecných ustanovení o nájmu. Jestliže by šlo o nájem prostoru sloužícího k podnikání, musela by žalovaná rozporovat oprávněnost výpovědi včas podanými námitkami dle ustanovení § 2314 o. z., což však neučinila. Výsledek sporu tedy musí být bez ohledu na právní hodnocení režimu předmětné smlouvy o nájmu stěny pro umístění billboardu stejný. Navrhla, aby dovolací soud dovolání žalované odmítl.

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.), Nejvyšší soud projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“. Otázka právního režimu smlouvy o nájmu zdi za účelem umístění reklamy dosud nebyla Nejvyšším soudem řešena, dovolání je tak přípustné podle § 237 o. s. ř., není však důvodné.

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 přihlédně též k vadám 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.

Vady řízení se z obsahu spisu nepodávají.

Dovoláním nebyl zpochybněn závěr, že mezi účastnicemi byla platně uzavřena nájemní smlouva,

proto z něj dovolací soud vycházel.

Podle § 2201 o. z. se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Podle § 2202 odst. 1 o. z. lze pronajmout věc nemovitou i nezuživatelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.

Podle § 2302 odst. 1 o. z. se ustanovení tohoto pododdílu vztahují na nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen (dále jen „prostor sloužící podnikání“). Není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího podnikání obecná ustanovení o nájmu.

Podle § 2302 odst. 2 o. z. jedná-li se o nájem prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti ve smyslu odstavce 1, použijí se obecná ustanovení o nájmu.

Na rozdíl o předchozí právní úpravy (zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) se v občanském zákoníku rozlišení obecné úpravy nájmu (§ 2201 a násl. o. z.) a úprav zvláštních (§ 2235 a násl. o. z.) již neodvíjí od vymezení předmětu nájmu s ohledem na jeho charakter podle veřejného práva, ale rozhodujícím hlediskem pro použití konkrétní úpravy je účel, za kterým byla věc pronajata, což plyne i z úvodních ustanovení zvláštních úprav nájmu, např. § 2235 odst. 1 nebo § 2302 odst. 1 o. z. [srov. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 489-493].

Má-li se jednat o nájem prostoru sloužícího k podnikání, stanoví § 2302 odst. 1 o. z., že provozování podnikatelské činnosti musí být hlavním účelem nájmu, přičemž podnikáním podle důvodové zprávy k § 2302 je nejenom samostatná výdělečná činnost provozovaná za účelem dosažení zisku živnostenským či obdobným způsobem (srov. § 420 odst. 1 o. z.), ale také provozování tzv. svobodného povolání či umělecké tvorby.

V projednávané věci byly předmětem nájmu „dva kusy osvětlených reklamních ploch umístěných na severní a jižní fasádě nemovitosti č. p. XY“, přičemž účelem pronájmu bylo jejich využití k reklamě. Reklamou se rozumí oznámení, předvedení či jiná prezentace šířené zejména komunikačními médii, mající za cíl podporu podnikatelské činnosti, zejména podporu spotřeby nebo prodeje zboží, výstavby, pronájmu nebo prodeje nemovitostí, prodeje nebo využití práv nebo závazků, podporu poskytování služeb, propagaci ochranné známky, pokud není dále stanoveno jinak (srov. § 1 odst. 2 zákona č. [40/1995](#) Sb., o regulaci reklamy, ve znění pozdějších předpisů). Jak plyne z uvedené definice, slouží reklama k podpoře podnikatelské činnosti, je obvykle zajišťována prostřednictvím komunikačních médií, byť připadá v úvahu (jako v dané věci), že ji podnikatel realizuje sám formou billboardu. Přesto ale ani v takovém případě se reklama nestane předmětem podnikatelské činnosti nájemce, ale sleduje pouze její propagaci. Podle současné právní úpravy nemá význam ani to, kdo smlouvu uzavírá (např. zda jde o smlouvu mezi podnikateli či nikoli).

Dovolací soud proto uzavírá, že v případě nájmu plochy na zdi domu za účelem reklamy není účelem nájmu přímé provozování podnikatelské činnosti, ale jen její propagace, proto nejde o nájem prostoru sloužícího k podnikání dle § 2302 a násl. o. z., ale o obecný nájem ve smyslu § 2201 a násl. o. z., přičemž tento závěr má oporu i v § 2302 odst. 2 o. z.

Vzhledem k obsahu dovolání je na místě dodat, že nelze vyloučit, že si účastníci nájemní smlouvy i pro nájem, jehož účelem je reklama, režim nájmu prostoru sloužícího k podnikání ve smyslu § 2302 a násl. o. z. sjednají. V dané věci však podle obsahu uzavřené nájemní smlouvy k takové dohodě

nedošlo.

Odvolací soud proto správně vycházel z toho, že nájemní vztah mezi účastnicemi se řídí jako obecný nájem § 2201 a násl. o. z. a správně posuzoval danou výpověď podle ustanovení § 2227 o. z.

Podle § 2227 o. z. stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Vypovězení nájmu dle ustanovení § 2227 o. z. přichází v úvahu jak v případě, že nájem byl ujednán na dobu neurčitou, tak i v případě, že byl ujednán na dobu určitou, ale jen tehdy, jestliže nepoužitelnost věci způsobily důvody na straně pronajímatele, anebo jiné důvody, které však nejsou na straně nájemce. Stane-li se věc v průběhu trvání nájmu nepoužitelnou ke sjednanému (obvyklému) účelu, neznamená to - na rozdíl od zániku pronajaté věci - zánik nájemního vztahu. Nájemci však vzniká právo nájem jednostranně ukončit tzv. okamžitou výpovědí, tj. výpovědí bez výpovědní doby. Není rozhodné, z jakého důvodu není možné věc užívat ke smluvenému (obvyklému) účelu. Pouze nesmí jít o důvod, který je na straně nájemce. Není ani rozhodné, zda půjde o nepoužitelnost trvalou, či dočasnou. Nepoužitelnost však musí trvat v době, kdy výpověď dojde pronajímateli [srov. Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V. (§ 1721 - 2520). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014 - dostupný v systému ASPI].

Podle skutkových zjištění, ze kterých odvolací soud vycházel a kterými je dovolací soud vázán, dům, na němž byla umístěna reklama nájemkyně (žalobkyně), byl na jaře 2017 předmětem negativní mediální pozornosti. V uvedené době proběhlo na webu, v tisku, v rozhlasu i televizi velké množství zpráv a reportáží, které referovaly, že v domě rozčleněném na byty 1+1 je ubytován jeho velikosti neodpovídající počet sociálně slabých lidí, a to i rodin s malými dětmi, kteří za nájem a služby s tím spojené platí neodpovídající lichvářské sumy, minimálně přes deset tisíc korun za jednotku měsíčně. V bytech se vyskytují švábi a štěnice, na stěnách rostou plísně. Dům je pravidelně bez elektrického proudu, vody nebo topení. V jednotlivých příspěvcích byl způsob podnikání vlastníka nemovitosti pojmenován jako byznys s chudobou, podrobně je rozebírána vlastnická historie objektu i současné majetkové vztahy jednotlivých osob k domu. Kampaň se dotkla negativně i žalobkyně, která na domě propagovala vybavení bytů novými dveřmi, došlo i ke znehodnocení její reklamy.

Odvolací soud uzavřel, že dům získal nedobrou reputaci, kterou si veřejnost vytvořila po proběhlých negativních zprávách v médiích. Nešlo o záležitost lokálního či omezeného rozsahu, ale zprávy se objevovaly mimo regionální média i v celostátních médiích, a to po několik po sobě jdoucích týdnů na jaře roku 2017. Na základě této negativní mediální pozornosti reálně hrozilo poškození pověsti nájemkyně, proto se stal předmět nájmu k její reklamě nepoužitelným a výpověď z nájmu dle § 2227 o. z. je odůvodněná.

Kdy se věc stane nepoužitelnou k ujednanému, resp. obvyklému účelu zákon neurčuje, může se tak stát v důsledku ztráty jak fyzických, tak právních vlastností předmětu nájmu. Jelikož intenzitu, s jakou je předmět nájmu nepoužitelný ke sjednanému (obvyklému) účelu, nelze jednoznačně určit obecně pro všechny případy, je na individuálním posouzení soudu, zda intenzita byla překročena dostatečně k tomu, aby nájemci vzniklo právo na jednostranné ukončení nájmu okamžitou výpovědí.

V projednávané věci dovolací soud neshledává závěr odvolacího soudu zjevně nepřiměřeným, když adekvátně posoudil všechny rozhodné skutečnosti a přihlédl zejména k tomu, že dům (i jeho vlastník) byl předmětem mediální kritiky pro zcela nevhodné podmínky v pronajatých bytech, že kritika se přenášela i na žalobkyni, která na štítových zdech domu inzerovala své výrobky (vybavení bytů novými dveřmi), a že došlo (byť krátkodobě) i k poškození její reklamy. Za této situace je adekvátní jeho závěr, že se dům stal nepoužitelným k reklamě služeb žalobkyně a že výpověď z nájmu dle §

2227 o. z. je oprávněná.

Vzhledem k ukončení nájmu je žalovaná povinna vrátit částku 57 284,38 Kč předplacenou na nájmemném za dobu od 7. 6. 2017 do 31. 1. 2018 jako bezdůvodné obohacení dle § 2991 odst. 1 o. z., neboť jde o plnění z právního důvodu, který odpadl (§ 2991 odst. 2 o. z.).

Dovolací soud nepřehlédl, že dovoláním je napadán rozsudek odvolacího soudu bez vymezení rozsahu, tedy jakoby v celém jeho rozsahu. Zastává však - s přihlédnutím k obsahu dovolání (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) - názor, že proti výroku I., III. a nákladovým výrokům IV. a V. napadeného rozsudku dovolání ve skutečnosti nesměřuje, neboť ve vztahu k uvedeným výrokům postrádá dovolání jakékoli odůvodnění.

Nejvyšší soud proto - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)
- [Nájemné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Péče o dítě \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Smlouva o smlouvě budoucí \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Daňová exekuce](#)
- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)
- [Autonomie vůle](#)