18. 2. 2025

ID: 119167

Výpověď z nájmu

Výpověď smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání poučení o právu vznést proti výpovědi námitky a právu podat žalobu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi, obsahovat nemusí; absence poučení nezpůsobuje absolutní ani relativní neplatnost výpovědi. Pokud by zákonodárce považoval některou náležitost výpovědi za tak významnou, že by s její absencí spojil neplatnost výpovědi, učinil by tak výslovně (tak jako u nájmu bytu v § 2286 o. z.). Nájemce a pronajímatel mají v případě nájmu prostoru sloužícího podnikání rovné postavení, poučovací povinnost je přitom typická pro vztahy, kde vystupuje jedna strana jako slabší (typicky spotřebitel nebo nájemce bytu).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 106/2024-272 ze dne 10.12.2024)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobkyně ESTRELLA Health a. s., se sídlem v P., zastoupené JUDr. R.N. LL.M., advokátem se sídlem v P., proti žalované Fakultní nemocnici Hradec Králové, se sídlem v H.K., o přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu, vedené u Okresního soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 20 C 140/2023, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. 10. 2023, č. j. 47 Co 125/2023-208, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

1. Žalobkyně (nájemkyně) se domáhá určení neoprávněnosti výpovědi z nájemní smlouvy prostoru sloužícího k podnikání uzavřené mezi účastnicemi dne 28. 1. 2019 (dále jen „nájemní smlouva“ či „smlouva“), kterou jí dala žalovaná (pronajímatelka) dopisem ze dne 24. 1. 2023 (dále jen „výpověď“).

2. Krajský soud v Hradci Králové (soud odvolací) rozsudkem ze dne 24. 10. 2023, č. j. 47 Co 125/2023-208, potvrdil rozsudek Okresního soudu v Hradci Králové (soud prvního stupně) ze dne 25. 5. 2023, č. j. 20 C 140/2023-84, jímž byla zamítnuta žaloba na určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu prostoru sloužícího k podnikání, kterou dala žalovaná žalobkyni dopisem ze dne 24. 1. 2023, a určení, že závazkový vztah z nájemní smlouvy uzavřené mezi účastnicemi dne 28. 1. 2019 nadále trvá (výrok I.), a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok II.).

3. Za správné považoval závěry soudu prvního stupně, že mezi účastnicemi byla uzavřena platná nájemní smlouva včetně 5 dodatků v souladu s § 2201, § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), a že žalobkyně podala včas námitky proti výpovědi i žalobu v souladu s § 2314 o. z. S odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu dovodil, že výpověď byla platná i přes absenci poučení o právu žalobkyně podat proti výpovědi námitky, neboť žalobkyně ve vztahu vystupovala jako podnikatelka, nebyla tudíž slabší stranou. Nadto, žalobkyně námitky ve lhůtě podala, o svém právu tedy věděla.

4. Dále se zabýval výkladem nájemní smlouvy s ohledem na pravidla obsažená v § 555 až § 557 o. z. a judikatorními závěry plynoucími z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 61/2017 (jde o rozsudek

ze dne 31. 10. 2017, uveřejněný pod č. 4/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Nepřisvědčil tvrzení žalobkyně, že úmyslem smluvních stran bylo ujednat, že pronajímatelka je oprávněna vypovědět nájemní smlouvu jen z důvodu porušení povinností nájemkyně uvedených v čl. IX smlouvy. Předsmluvní komunikace nemůže vést k závěru, že žalované byl znám úmysl žalobkyně při uzavření nájemní smlouvy vázat právo výpovědi pouze na porušení povinností uvedených ve smlouvě v čl. IX v rozporu s jejím doslovným textem. Žalobkyně přes poučení odvolacím soudem netvrdila ani neprokázala, že seznámila žalovanou se svým výkladem čl. VIII a IX smlouvy, který se odlišoval od jazykového vyjádření, a že žalovaná s touto vůlí žalobkyně souhlasila. Žádná praxe mezi stranami nebyla tvrzena. Závěr soudu prvního stupně, že žalovaná měla právo vypovědět nájemní smlouvu pro porušení jakékoli povinnosti ujednané v nájemní smlouvě, a to včetně jejích dodatků, měl za správný. Stejně tak ve shodě s ním uzavřel, že smlouva byla vypovězena oprávněně pro porušení povinností žalobkyně spočívající v zajištění evakuačního výtahu do 1. PP a dokončení stavebních úprav 2. NP včetně kolaudačního souhlasu do 30. 6. 2021. Nadto shledal oprávněným i výpovědní důvod spočívající v neprokázání řádného sjednání pojištění v souladu s čl. IX odst. 1 písm. l) smlouvy. Skutečnost, že žalobkyně založila pojistnou smlouvu i potvrzení do soudního spisu neprokazuje, že tyto listiny předložila žalované k její žádosti.

5. Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v pozdějším znění (dále jen „o. s. ř.“). Uvedla, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která dosud nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešena, spočívající v tom, zda způsobuje chybějící poučení o právu nájemce vznést proti výpovědi pronajímatele námitky relativní neplatnosti výpovědi nájmu prostor sloužících k podnikání, a to i v situaci, kdy nájemce proti výpovědi v zákonem stanovených lhůtách podal námitky a žalobu na přezkum její oprávněnosti. Měla rovněž za to, že se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu při výkladu obsahu nájemní smlouvy ohledně přípustných důvodů výpovědi a dále i při řešení otázek procesního práva, které specifikovala, 1) zda je v souladu s § 157 odst. 2 o. s. ř., aby se odvolací soud při právním posouzení věci vůbec nezabýval právně relevantními námitkami účastníků řízení, aniž by takový postup jakkoliv odůvodnil, 2) zda je přípustné, aby soud při zjišťování skutkového stavu vyšel pouze z toho, že účastník řízení určitou skutečnost výslovně nesporoval, přestože daná skutečnost byla mezi účastníky řízení ve skutečnosti sporná, a zcela ohledně takové skutečnosti rezignoval na provádění dokazování, 3) zda může soud neprovedení navržených důkazů neodůvodnit vůbec, popřípadě pouze zcela formálně s odkazem na to, že tvrzení účastníka řízení je obecné, 4) zda je přípustné, aby soud ignoroval přednesy účastníků řízení a učinil skutková zjištění, která jsou s takovými přednesy v přímém rozporu. Navrhla, aby dovolací soud rozhodnutí soudu odvolacího změnil, případně jej zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

6. Žalovaná se ve svém vyjádření ztotožnila se závěry odvolacího soudu a navrhla dovolání zamítnout.

7. Dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále opět jen „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.

8. Dovolání je přípustné pro řešení otázky, zda chybějící poučení o právu nájemce vznést proti výpovědi námitky má za následek (relativní) neplatnost výpovědi nájmu prostoru sloužícího k podnikání, neboť tato otázka, na jejímž řešení rozhodnutí odvolacího soudu spočívá, nebyla

dovolacím soudem doposud v poměrech zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále opět jen „o. z.“), výslovně řešena. Dovolání však není důvodné.

9. Již v rozsudku ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. 26 Cdo 188/2021, Nejvyšší soud zdůraznil, že úprava skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání (ani obecná ustanovení o nájmu, která se použijí, není-li ve zvláštních ustanoveních o nájmu prostoru sloužícího podnikání stanoveno jinak – viz § 2302 odst. 1 větu druhou o. z.) nestanoví pro výpověď z nájmu prostoru sloužícího k podnikání žádné zvláštní náležitosti. Postačí tedy, aby taková výpověď vyhověla obecným náležitostem právního jednání, zejména pak náležitostem vyplývajícím z požadavku na určitost právního jednání ve smyslu § 553 o. z. (srov. obdobně odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2019, uveřejněném pod č. 81/2020 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Jde-li o nájem ujednaný na dobu určitou, ustanovení § 2310 o. z. pouze vyžaduje, aby byl uveden výpovědní důvod, jinak je výpověď neplatná. Další náležitosti výpovědi však v § 2308 až 2311 o. z. výslovně upraveny nejsou a nevyplývají ani z § 2314 o. z., upravující v poměrech nájmu prostoru sloužícího podnikání právo nájemce na písemné námitky proti výpovědi a na podání žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi, obojí v tam uvedených lhůtách; přitom jde o ustanovení speciální pro postup v případě výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání. Už proto v těchto případech nelze aplikovat – prostřednictvím § 2311 o. z. – ustanovení § 2286 odst. 2 o. z. Navíc z dikce § 2311 o. z., jenž normuje, že ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně (i na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou), uvedený požadavek vyplynout nemůže především proto, že ustanovení § 2286 odst. 2 o. z. je použitelné na nájmy bytu na dobu určitou i neurčitou a nikoli jen na nájmy na dobu určitou, jak předpokládá § 2311 o. z. (k tomu srov. v literatuře např. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část /§ 2055–3014/. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 513). Smyslem totiž nemá být zvýšená ochrana nájemce, jak je tomu u některých ustanovení nájmu bytu, neboť v případě nájmu prostoru sloužícího podnikání se předpokládá, že s těmito prostory disponují právě podnikatelé, tj. subjekty, které by měly být v právním styku oproti nájemcům bytů obecně zkušenější (profesionály), a kterým proto zákon nepřiznává zvýšenou ochranu vůči ostatním subjektům právních vztahů [srovnej např. důvodovou zprávu k § 2311 o. z. či Mlynář, Vojtěch. § 2311 (Použití úpravy skončení nájmu bytu na dobu určitou). In: Petrov, Jan, Výtisk, Michal, Beran, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání, 2. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2023].

10. Jinými slovy řečeno, výpověď smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání poučení o právu vznést proti výpovědi námitky a právu podat žalobu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi, obsahovat nemusí; absence poučení nezpůsobuje absolutní ani relativní neplatnost výpovědi. Pokud by zákonodárce považoval některou náležitost výpovědi za tak významnou, že by s její absencí spojil neplatnost výpovědi, učinil by tak výslovně (tak jako u nájmu bytu v § 2286 o. z.). Nejde tedy ani o mezeru v zákoně, právě naopak. Nájemce a pronajímatel mají v případě nájmu prostoru sloužícího podnikání rovné postavení, poučovací povinnost je přitom typická pro vztahy, kde vystupuje jedna strana jako slabší (typicky spotřebitel nebo nájemce bytu).

11. Další dovoláním zpochybněnou otázku výkladu obsahu právního jednání (nájemní smlouvy) posoudil odvolací soud (stejně jako soud prvního stupně) v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu, od níž není důvod se odchýlit ani v této projednávané věci, a proto pro její řešení nemůže být dovolání přípustné.

12. Výkladu zásadně podléhá každé právní jednání bez ohledu na to, zda se navenek jeví jako jednoznačné (jasné), a to již proto, že závěr o jednoznačnosti (jasnosti) určitého právního jednání je

výsledkem jeho výkladu. Nejvyšší soud opakovaně ve svých rozhodnutích zdůraznil, že občanský zákoník (za jehož účinnosti byla Nájemní smlouva uzavřena), opustil důraz na formální hledisko projevu, typický pro předchozí zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, účinný do 31. 12. 2013, a klade větší důraz na hledisko skutečné vůle jednajících osob (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2017, sp. zn. 21 Cdo 5281/2016, ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 Cdo 61/2017, publikovaný pod č. 4/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Projevu vůle je nutno přiznat takový význam, který mu zamýšlel dát jednající subjekt; rozhodujícím kritériem je proto úmysl jednajícího, resp. společný úmysl smluvních stran v okamžiku uzavírání smlouvy, který má přednost před doslovným či objektivním (jazykovým) vyjádřením. Závěr odvolacího soudu, že žalovaná měla právo vypovědět nájemní smlouvu pro porušení jakékoliv povinnosti ve smlouvě včetně jejích dodatků ujednanou, odpovídá obsahu nájemní smlouvy. Vůli, kterou strany v nájemní smlouvě formulovaly, lze jednoznačně vyložit a jiná její interpretace nepřichází v úvahu. Námitka, že smlouvu mohla žalovaná vypovědět pouze při porušení více než jedné povinnosti, je irelevantní, když odvolací soud uzavřel, že došlo k porušení minimálně tří smluvních povinností (zajištění evakuačního výtahu, dokončení stavebních úprav ve 2. NP a nedoložení pojištění). Lze k tomu uzavřít, že z odůvodnění napadeného rozsudku vyplývá, že při interpretaci dotčených ujednání smlouvy postupoval odvolací soud zcela v souladu s výše citovanými pravidly, od nichž není důvod se odchýlit. Vycházel přitom z jazykového výkladu čl. VIII. odst. 2 a čl. IX smlouvy, avšak neopomněl zohlednit ani význam tohoto ustanovení v kontextu celého právního jednání.

13. Pro úplnost lze dodat, že skutečnost, že výpovědní důvody byly dány, vyplývá ze skutkových zjištění soudů, která není možné v dovolacím řízení měnit, a to včetně výpovědního důvodu spočívajícího v porušení čl. IX odst. 1 písm. l) nájemní smlouvy, neboť povinností žalobkyně bylo sjednat pojištění ode dne účinnosti smlouvy, ale učinila tak až od 15. 4. 2021.

14. Podle § 242 odst. 3 o. s. ř. je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, odst. 2 písm. a), b) a odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovolatelka namítala vadnost napadeného rozhodnutí, protože se v něm odvolací soud řádně nevypořádal s „právně relevantními“ odvolacími námitkami týkajícími se výkladu některých ustanovení nájemní smlouvy. Dovolatelkou tvrzené vady však dovolací soud neshledal. Dovolatelka ve své argumentaci pomíjí, že soud není povinen budovat vlastní závěry na podrobné oponentuře (a vyvracení) jednotlivě vznesených námitek, pakliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jeho závěrů je sama o sobě dostatečná (srov. například nález Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08, či usnesení ze dne 14. 6. 2012, sp. zn. III. ÚS 3122/09, anebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2012, sp. zn. 29 Cdo 2214/2010).

15. Dále se dovolací soud zabýval i námitkou dovolatelky, že nebyly provedeny jí navrhované výslechy svědků. O tzv. jinou vadu řízení by se mohlo jednat, nevysvětlil-li by soud, z jakých důvodů navržené důkazy neprovedl. Odvolací soud však neprovedení těchto výslechů odůvodnil (viz bod 28 a 29 odůvodnění rozsudku odvolacího soudu); nejde tak o tzv. opomenuté důkazy. Uplatňuje-li dovolatelka též jinou vadu řízení, která má spočívat v tom, že odvolací soud měl nesprávně za to, že nesporovala neslnění povinnosti zajistit evakuační výtah, tak ani této námitce nelze přisvědčit, neboť z obsahu spisu se podává, že dovolatelka rozporovala pouze míru závažnosti porušení této smluvní povinnosti, nikoli obecně její nesplnění, jak namítá v dovolání.

16. Jiné vady, k jejichž existenci u přípustného dovolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), dovolací soud z obsahu spisu nezjistil.

17. Další námitky dovolatelky představují zpochybnění zjištěného skutkového stavu (otázka doložení potvrzení o sjednání pojistné smlouvy), jež nepodléhají dovolacímu přezkumu, neboť jimi uplatňuje jiný dovolací důvod, než který je uveden v § 241a odst. 1 o. s. ř. Skutková zjištění, k nimž odvolací soud (soud prvního stupně) dospěl, nevykazují jakýkoliv významný nesoulad s provedenými důkazy a odpovídají obsahu spisu, soudy provedly všechny důkazy relevantní pro právní posouzení věci a své závěry pečlivě odůvodnily. Nejde zde tedy o tzv. extrémní rozpor mezi provedenými důkazy a skutkovými zjištěními (viz stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2017, sp. zn. Pl. ÚS-st. 45/16, uveřejněné pod č. 460/2017 Sbírky zákonů), ani nebyly opomenuty žádné – pro právní posouzení věci významné – důkazy, které účastníci v řízení označili.

18. Lze uzavřít, že z pohledu uplatněných dovolacích námitek je napadené rozhodnutí správné. 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.].

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