

## Ztráta způsobilosti jako výpovědní důvod z nájmu nebytových prostor

Ztrátou způsobilosti k provozování činnosti ve smyslu zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor je třeba chápat ztrátu způsobilosti k provozování podnikatelské činnosti, vykonávané buď na základě živnostenského oprávnění nebo za podmínek stanovených zvláštními předpisy. Vzhledem k tomu, že výpověď z nájmu je jednostranným právním úkonem, jako taková musí vyhovovat obecným náležitostem právních úkonů, stanoveným v § 34 a násl. obč. zák. a je třeba ji posuzovat i ve vztahu k § 39 obč. zák.

Ztrátou způsobilosti k provozování činnosti ve smyslu zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor je třeba chápat ztrátu způsobilosti k provozování podnikatelské činnosti, vykonávané buď na základě živnostenského oprávnění nebo za podmínek stanovených zvláštními předpisy. Vzhledem k tomu, že výpověď z nájmu je jednostranným právním úkonem, jako taková musí vyhovovat obecným náležitostem právních úkonů, stanoveným v § 34 a násl. obč. zák. a je třeba ji posuzovat i ve vztahu k § 39 obč. zák.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2876/2000, ze dne 21.8.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců A) J. B., a B) J. Š., obou zastoupených advokátem, proti žalovanému R. F., zastoupenému advokátem, o zaplacení 242. 293.- Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 8 C 516/98, o dovolání žalobců proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 17. dubna 2000, č. j. 39 Co 530/99-55, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 17. dubna 2000, č. j. 39 Co 530/99-55, se v měnicím zamítavém výroku ohledně částky 110. 133.- Kč s příslušenstvím a ve výroku o nákladech řízení zrušuje a věc se v tomto rozsahu vrací odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 9 rozsudkem ze dne 25. 6. 1999, č. j. 8 C 516/98-35, uložil žalovanému zaplatit žalobcům částku 242. 293.- Kč s příslušenstvím do tří dnů od právní moci rozsudku; v části, v níž se žalobci domáhali 26 % úroku z částky 44.053,- Kč od 6. 10. 1998 do zaplacení, žalobu zamítl. Dále rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalovaného (směřujícímu proti vyhovujícímu výroku rozsudku obvodního soudu a proti výroku o nákladech řízení) Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 17. dubna 2000, č. j. 39 Co 530/99-55, rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku o věci samé potvrdil ohledně částky 132.160.- Kč s příslušenstvím, a změnil ohledně částky 110. 133,- Kč s příslušenstvím tak, že žalobu v této části zamítl; současně rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud, vycházející ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, vzal za prokázáno, že mezi účastníky byla dne 16. 4. 1997 uzavřena nájemní smlouva (dále "předmětná nájemní smlouva"), na základě

kteřé žalobci přenechali žalovanému do nájmu nemovitosti - pozemky p. č. 884/3, p. č. 887/4 a budovu (opravárenskou dílnu) na nich postavenou (dále "předmětné nemovitosti", "předmětná budova"), na dobu určitou (pěti let), za účelem provozování opravárenské činnosti. Podnikatelská činnost žalovaného v oboru opravy motorových vozidel byla na jeho vlastní žádost pozastavena rozhodnutím příslušného živnostenského úřadu ke dni 24. 8. 1998; tuto skutečnost uplatnil žalovaný jako výpovědní důvod v písemné výpovědi z nájmu ze dne 28. 8. 1998 (dále "předmětná výpověď"), doručené téhož dne právnímu zástupci žalobců. Odvolací soud dovodil, že žalovaný tento výpovědní důvod uplatnil opodstatněně, neboť i když se nájemní vztah mezi účastníky "řídil nikoliv zákonem č. [116/1990](#) Sb., ale občanským zákoníkem", účastníci si v rámci smluvní volnosti (§ 678 obč. zák.) sjednali v předmětné nájemní smlouvě možnost výpovědi z důvodů uvedených v § 9 zákona č. [116/1990](#) Sb., mezi něž patří i důvod upravený v jeho odstavci třetím pod písm. a), podle něhož může nájemce vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal. Podle názoru odvolacího soudu uvedené ustanovení "nerozlišuje, zda tato ztráta způsobilosti byla způsobena objektivními okolnostmi (neodvislými na vůli podnikatele) nebo zda byla způsobena přímo podnikatelem, např. jeho jednáním". Pozastavení provozování živnosti žalovaným (uvedl dále odvolací soud), je proto třeba považovat za "dovolený výpovědní důvod ve smyslu uzavřené smlouvy". Dospěl k závěru, že nájemní vztah mezi účastníky zanikl na základě výpovědi žalovaného uplynutím jednoměsíční výpovědní lhůty (dne 30. 9. 1998). Ve shodě se soudem prvního stupně shledal přitom důvodným žalobní požadavek na zaplacení částky 132. 160,- Kč, představující dlužné nájemné za třetí čtvrtletí roku 1998 (po odečtení částky ve výši jednoměsíčního nájemného, uhrazené žalovaným předem jako "kauce"), včetně úroků z prodlení, neboť nájemné za toto období bylo splatné 5. 7. 1998. Na rozdíl od něj však dovodil, že pokud jde o částku 110. 133,- Kč, přiznanou soudem prvního stupně jako bezdůvodné obohacení, získané žalovaným neoprávněným zadržováním předmětných nemovitostí v období od 1. 10. 1998 do 20. 11. 1998 (kdy klíče od nich předal žalobcům), není žaloba důvodná. Dovodil, že v uvedeném období žalovaný předmětné nemovitosti neužíval, nezadržoval je, ani je neodmítl žalobcům předat; naopak měl zájem na jejich dřívějším předání, což však žalobci odmítli. Odvolací soud uzavřel, že neexistoval-li mezi účastníky smluvní vztah, a žalovaný nepřijímal od žalobců plnění bez právního důvodu, nelze za uvedené období žalobcům tuto částku přiznat ani jako nájemné a ani z titulu bezdůvodného obohacení.

Rozsudek odvolacího soudu - v měnícím zamítavém výroku ohledně částky 110. 133,- Kč s příslušenstvím a ve výroku o nákladech řízení - napadli žalobci dovoláním, jehož přípustnost opřeli o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř., a v němž výslovně uplatnili dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. Odvolacímu soudu vytkají nesprávnost jeho závěru, že pozastavení provozování živnosti na žádost podnikatele lze považovat za ztrátu způsobilosti k provozování činnosti ve smyslu ustanovení § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. [116/1990](#) Sb. Dovolatelé mají za to, že při výkladu citovaného ustanovení „je třeba použít obecnou úpravu práva občanského a zák. č. [455/1991](#) Sb.“, a že pozastavení provozování živnosti na žádost podnikatele na dobu určitou neznamená zánik živnostenského oprávnění ve srovnání s ukončením podnikatelské činnosti dle § 58 odst. 1 písm. c) uvedeného zákona. Odvolacímu soudu dále vytkají, že „nevzal zřetel na jednání žalovaného při přípravě tohoto výpovědního důvodu, které je evidentním zneužitím práva a je v rozporu s dobrými mravy“. V této souvislosti poukazují na okolnost, že téhož dne (24. 8. 1998), kdy bylo žalovanému vyznačeno pozastavení provozování jeho živnostenské činnosti, bylo jeho matce uděleno oprávnění k provozování stejné činnosti prostřednictvím odpovědného zástupce, kterým byl ustanoven žalovaný. Dále poukazují na to, že jednání žalovaného bylo účelové, sledující dosažení výhodnějších podmínek nájmu v jiných nebytových prostorách, a že žalovaný fakticky svou podnikatelskou činnost nepřerušil. Navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve svém dovolacím vyjádření ztotožnil s právním posouzením věci odvolacím soudem 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. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno 17. 4. 2000, Nejvyšší soud dovolání projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném před 1. 1. 2001 (dále jen "o. s. ř.").

Dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 240 odst. 1 a 2 o.s.ř.), a je podle § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř. přípustné.

Vady uvedené v § 237 odst. 1 o. s. ř., ani tzv. jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. b/ o. s. ř.), k nimž dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti, nebyly dovoláním namítány a z obsahu spisu se jejich existence nepodává. Z ustanovení § 241 odst. 3 věty první o. s. ř. vyplývá, že s výjimkou těchto vad je dovolací soud vázán nejen rozsahem dovolání, ale i uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Dovolací soud proto posoudil napadené rozhodnutí z hlediska uplatněného dovolacího důvodu a shledal dovolání důvodným.

O nesprávné právní posouzení věci (§ 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř.) jde tehdy, posoudil-li odvolací soud 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.

Podle § 676 odst. 1 obč. zák. nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

Dohodou pronajímatele a nájemce, podle níž může ve smyslu ustanovení § 676 odst. 1 obč. zák. nájem sjednaný na dobu určitou skončit „jinak“ (než uplynutím doby), je třeba rozumět i dohodu o skončení nájmu výpovědí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 8. 2000, sp. zn. 30 Cdo 714/2000, a rozsudek ze dne 27. 9. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2685/99, uveřejněný pod C 759 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 10). Z uvedeného logicky vyplývá, že si pronajímatel a nájemce mohou - sjednají-li si ukončení nájmu na dobu určitou výpovědí - dohodnout i výpovědní důvody, např. i formou odkazu na příslušný právní předpis (jeho konkrétní ustanovení).

Ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, z nichž vycházel i soud odvolací, vyplývá, že si účastníci v předmětné nájemní smlouvě sjednali možnost ukončení nájemního vztahu před uplynutím dohodnuté doby nájmu z důvodů uvedených v § 9 zákona č. [116/1990](#) Sb.

Podle § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. [116/1990](#) Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění

zákonů č. [403/1990](#) Sb., č. [529/1990](#) Sb., č. [229/1991](#) Sb. a č. [540/1991](#) Sb. (dále jen „zákon č. [116/1990](#) Sb.“) nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal.

Citované ustanovení výslovně nevymezuje, co se rozumí „ztrátou způsobilosti k provozování činnosti“ v pronajatých nebytových prostorách, nicméně ze smyslu zde upraveného výpovědního důvodu vyplývá, že je třeba ji spojovat se ztrátou způsobilosti k provozování podnikatelské činnosti, vykonávané buď na základě živnostenského oprávnění nebo za podmínek stanovených zvláštními předpisy.

Podmínky živnostenského podnikání upravuje zákon č. [455/1991](#) Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 2 citovaného zákona je živností soustavná činnost, provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a za podmínek stanovených živnostenským zákonem. Tento zákon též upravuje způsoby zániku živnostenského oprávnění - srov. § 57 a 58 zákona č. [455/1991](#) Sb., ve znění účinném před novelou provedenou zákonem č. [157/1998](#) Sb. (tj. ve znění účinném v době rozhodné pro právní posouzení věci). Uvedená ustanovení jsou zařazena pod marginální rubrikou „Zánik živnostenského oprávnění“, přičemž v § 58 jsou upraveny též případy pozastavení provozování živnosti, a to mimo jiné i na žádost podnikatele (srov. § 58 odst. 6). Ze systematického zařazení posléze citovaného ustanovení tedy dlužno soudit, že pozastavení provozování živnosti je kladeno na roveň zániku (zrušení) živnostenského oprávnění. Má-li totiž podnikatel - byť na omezenou dobu - pozastaveno provozování živnosti, není oprávněn vykonávat živnost samostatně, vlastním jménem, tak jak to má na mysli ustanovení § 2 citovaného zákona.

V souzené věci nebylo dovoláním zpochybněno, že žalovaný (nájemce) dal dne 28. 8. 1998 žalobcům (pronajímatelům) písemnou výpověď z nájmu z důvodu ztráty způsobilosti k provozování autoopravárenských činností, pro které si předmětnou budovu najal, a že rozhodnutím živnostenského odboru Obvodního úřadu městské části P. ze dne 24. 8. 1998 bylo žalovanému na jeho žádost pozastaveno provozování živnostenské činnosti, a to do 31. 12. 2000. Odvolací soud tedy nepochybil, pokud dovedil, že pozastavení provozování živnosti žalovaným naplňuje výpovědní důvod podle § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. [116/1990](#) Sb. Nelze však přehlédnout, že výpověď z nájmu je jednostranným (adresovaným) právním úkonem a jako taková musí vyhovovat obecným náležitostem právních úkonů, stanoveným v § 34 a násl. obč. zák.

Podle ustanovení § 39 obč. zák. je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu anebo se přičí dobrým mravům. Jde o ustanovení kogentní povahy, které spojuje se zde uvedenými vadami absolutní neplatnost právního úkonu, k níž soud přihlíží z úřední povinnosti.

V projednávané věci se odvolací soud posouzením výpovědi dané žalovaným žalobcům z pohledu tohoto zákonného ustanovení nezabýval. V řízení přitom byly tvrzeny (prokázány) okolnosti, které mohou být z hlediska tohoto ustanovení právně relevantní (např. časová souslednost pozastavení provozování živnosti žalovanému a vydání živnostenského oprávnění jeho matce, která jej ustanovila svým odpovědným zástupcem, a skutečnost, že žalovaný fakticky vykonával i nadále autoopravárenskou činnost).

Právní posouzení věci odvolacím soudem je tak neúplné a tudíž i nesprávné. Nejvyšší soud proto podle § 243b odst. 1 věty za středníkem o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu - v rozsahu napadeném dovoláním a v akcesorickém výroku o nákladech řízení - zrušil a věc mu vrátil v tomto rozsahu k dalšímu řízení.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Pracovní poměr](#)
- [Pracovní poměr](#)
- [Mzda \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní poměr \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Převedení zaměstnance na jinou práci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Plat](#)
- [Doručování](#)
- [Pracovní smlouva](#)
- [Bezpečnost a ochrana zdraví při práci](#)
- [Konzumace alkoholu na pracovišti \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)