

Stanovisko k možnostem ukončení nájmu

Klient: město Chlumeč
Datum: 6. 2. 2023
Zpracoval: Mgr. Jan Hejl, advokát

Zadání

Město Chlumeck uzavřeno dne 22. 12. 2021 spolu s panem Vladimírem Henzlem smlouvu o nájmu části kulturního domu (bar, kavárna). Smlouva byla změněna dodatkem ze dne 1. 7. 2022. Existence nájmu, jakož i nastavení smluvních vztahů nevyhovuje potřebám města, proto je cílem klienta nájemní vztah co nejdříve ukončit. Jedním z důvodů je skutečnost, že bar/kavárna není reálně provozován, resp. slouží jako „soukromý klub“, což v konečném důsledku omezuje možnosti pořádání kulturních akcí, když bar/kavárna je jediným zdrojem občerstvení v kulturním domě.

Podklady

- Nájemní smlouva ze dne 22. 12. 2012
- Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 1. 7. 2022
- Výpis ze souvisejících usnesení schůze Rady města Chlumeck
- Oznámení zveřejnění záměru města pronajmout nebytový prostor

Stanovisko

Obecný úvod

Z obsahu posuzovaných smluv vyplývá, že typově se jedná o **nájem prostoru sloužícího podnikání** (§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Vyloučíme-li (s ohledem na zadání klienta) možnost uzavření dohody, pak připadá v úvahu v zásadě možnost ukončení nájemního vztahu **výpovědí z nájmu** a **odstoupením od smlouvy**.

Z pohledu možností dalšího postupu je přitom významný výklad Dodatku č. 1 nájemní smlouvy; z jeho obsahu není bez dalšího zřejmé, zda jím došlo ke změně vymezení účelu nájmu, či nikoli. Účel nájmu je pak důležitý s ohledem na možnost případného ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení povinností nájemce.

Dodatek č. 1 – platnost a výklad obsahu

Dle sdělení klienta nebyl záměr k uzavření dodatku řádně zveřejněn; z obsahu dodatku však současně vyplývá, že jeho uzavření bylo schváleno Radou města Chlumeck.

Z literatury i ustálené rozhodovací praxe¹ vyplývá, že zveřejnění záměru (§ 39 zákona o obcích) je nezbytné i v případě dodatků měnících již uzavřené smlouvy, na které se povinnost zveřejnit záměr vztahovala. Z účelu dané právní úpravy je přitom dovozováno, že zveřejnění je nutné v případě, jde-li o **změnu podstatných prvků smlouvy**. Jde-li o změnu prvků závazkového vztahu, které se trvání základního obsahu právního vztahu bezprostředně nedotknou, není nutné záměr zveřejnit. **V případě nezveřejnění dodatku nájemní smlouvy, který ji mění v podstatných náležitostech, je dodatek absolutně neplatným právním jednáním.**

V této souvislosti je nutné dodat, že v případě absolutní neplatnosti dodatku by mohlo dojít ke vzniku odpovědnosti obce za škodu (viz § 579 odst. 2 občanského zákoníku).

¹ Viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 26 Cdo 3372/2011.

Předmětem dodatku je změna předmětu nájmu, kdy došlo k jeho rozšíření o dalších 18,2 m² (tj. o cca 12,71 % původní plochy předmětu nájmu). Současně čl. 2 „Účel nájmu“ stanoví, že: „Účelem této smlouvy je pronájem prostor za účelem provozování kavárny a baru.“ Máme za to, že dodatek **mění nájemní smlouvu v podstatných náležitostech** (zejm. rozšiřuje předmět nájmu) a mělo proto dojít ke zveřejnění záměru jeho uzavření – třetím osobám měla být dána možnost vyjádřit se k zamýšlené změně. Dodatek č. 1 proto považujeme za absolutně neplatný.

Dodáváme, že jistou možnost obrany proti závěru o neplatnosti dodatku poskytuje argument, že zveřejnění bylo pokryto již prvotním zveřejněním záměru nájmu části nemovitosti; dle našeho mínění jde však o argument nepřiléhavý.

Dodatek č. 1 považujeme z důvodu nezveřejnění záměru jeho uzavření za **absolutně neplatný**. Tím není dotčeno **riziko vzniku odpovědnosti obce za škodu** ve smyslu § 579 odst. 2 občanského zákoníku. Z dostupných podkladů nicméně nevyplývá, že by ke vzniku nějaké škody v souvislosti s neplatností dodatku došlo.

Poznámka:

Z hlediska dalšího postupu se jeví zajímavou otázkou, zda část nemovitosti, o které byl předmět nájmu rozšířen, není užívána bez právního důvodu a není proto namístě uvažovat o vzniku práva na vydání bezdůvodného obohacení. Tato otázka však nic nemění na potřebě ukončení nájemního vztahu, což je v současné době prioritou klienta. Z pohledu dalšího postupu je přitom zřejmě vhodnějším nejprve se zabývat otázkou ukončení nájmu, vyklizení nebytového prostoru a až poté případně požadovat vydání bezdůvodného obohacení (promlčecí lhůta je v tříletá).

Pouze pro úplnost dodáváme, že i v případě, kdy by byl dodatek uzavřen řádně, by byl otázkou jeho reálný dopad na možnosti ukončení nájemní smlouvy. Z textu dodatku bez pochybností nevyplývá, zda by jím došlo ke změně účelu nájemní smlouvy. Z gramatického vyjádření by bylo možné mít za to, že čl. 2 dodatku se týká pouze účelu uzavření dodatku a **nemění účel nájmu vymezený v nájemní smlouvě**. Tomu ostatně odpovídá i to, že mění-li dodatek obsah nájemní smlouvy, činí tak výslovně (viz čl. 1 dodatku). Rozhodující by však byla skutečná vůle smluvních stran.²

Máme za to, že i v případě platnosti Dodatku č. 1 by bylo namístě uzavřít, že nájem byl ujednáán za účelem provozování kavárny ve vymezeném rozsahu (viz nájemní smlouva), neboť **dodatek účel nájmu nemění**. Neveřejný provoz kavárny/bary by proto mohl být důvodem pro odstoupení od smlouvy (viz dále). Rozhodující by však bylo prokázání skutečné vůle smluvních stran. S ohledem na námi zastávaný závěr o absolutní neplatnosti však tuto otázku blíže nerozvádíme.

² Současná právní úprava opustila 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 Sbírkou 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.

Výpověď z nájmu

V případě nájmu prostoru sloužícího podnikání právní úprava umožňuje, aby smluvní strany mezi sebou (nad rámec zákonné úpravy) sjednaly výpovědní důvody, případně i aby modifikovaly délku výpovědní lhůty.

V případě klienta smlouva výslovně stanoví možnost od smlouvy odstoupit i **bez uvedení výpovědního důvodu** s tím, že výpovědní lhůta byla sjednána v délce **dvou měsíců**; lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Je nutné, aby dání výpovědi bylo **schváleno Radou města Chlumec** (§ 102 odst. 3 zákona o obcích).

Výpověď z nájmu je jednostranným právním jednáním, které je vůči druhé straně účinné k okamžiku dojití jeho adresátovi. Dojitím je třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným právním jednáním. Je-li jednostranné hmotněprávní jednání doručováno prostřednictvím držitele poštovní licence adresátovi v místě, kde se zdržuje, má tak objektivní příležitost seznámit se s jeho obsahem a nemůže být právně významné, zda tak (ne)učinil; nerozhodné jsou i subjektivní důvody, které jej k tomu vedly. Hmotněprávní jednání je třeba považovat za perfektní (doručené) okamžikem, kdy adresát tohoto jednání měl možnost se s ním objektivně seznámit, doručení nelze vázat na okamžik, kdy je adresát „ochoten“ tak opravdu učinit (vyzvednout si zásilku, seznámit se s jejím obsahem).³ V případě výpovědi odeslané doporučeně proto účinky výpovědi z nájmu nastanou již výzvou adresáta k jejímu vyzvednutí.

Pro úplnost dodáváme, že v případě, že by výpověď z nájmu byla doručována formou obyčejné zásilky (tj. nikoli doporučeně), by bylo možné využít vyvratitelné právní domněnky dojití (viz § 573 občanského zákoníku). Ostatně sama nájemní smlouva jistou formu „domněnky dojití“ obsahuje v čl. VI odst. 2 smlouvy. Výklad obsahu tohoto ujednání je poměrně problematický, máme však za to, že na výše uvedených závěrech nic nemění. Bude-li prokázáno, že se výpověď dostala do sféry nájemce dříve, nevzniká prostor pro pochybnosti a domněnka se neuplatní.

Výpověď nájmu bez uvedení důvodu se jeví jako nejjistější způsob ukončení nájemního vztahu. Nevýhodou je, že k ukončení nájmu neodchází okamžitě, ale **je nezbytné počítat s dvouměsíční výpovědní lhůtou**. S ohledem na skutečnost, že nájemce je nekontaktní a lze očekávat jeho obstrukční jednání, doporučujeme zvláště **dbát na dodržení všech formálních náležitostí procesu výpovědi**.

K účinnosti výpovědi z nájmu dochází dnem, kdy se výpověď dostala do sféry adresáta; v případě doporučeného dopisu tedy půjde buď o den předání dopisu, případně o den, kdy byl adresát poskytovatelem poštovních služeb vyzván k vyzvednutí (nedoručené) zásilky.

³ Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004, z 19. 11. 2008, sp. zn. 26 Cdo 238/2008, z 13. 11. 2012, sp. zn. 26 Cdo 2988/2011, z 1. 11. 2017, sp. zn. 20 Cdo 4016/2017, či ze 7. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 384/2018 (ústavní stížnost podanou proti posledně uvedenému rozhodnutí odmítl Ústavní soud usnesením z 25. 6. 2019, sp. zn. III. ÚS 1660/19).

Odstoupení od smlouvy

Odstoupení od smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání je možné na základě zákonem předvídaných důvodů, případně na základě důvodů, **kteří si strany smluvně ujednají**.⁴

Pro posuzovaný případ je významné, že dle čl. III odst. 2 nájemní smlouvy je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud nájemce předmět nájmu užívá **v rozporu se sjednaným účelem**, nebo **obecně závaznými právními předpisy**. Důvodem pro odstoupení od smlouvy by proto mohlo být (dle informací od klienta):

- nedodržování sjednaného rozsahu provozu kavárny;
- porušování hygienických norem (zajištění čistoty, toalet, správné skladování potravin, větrání a osvětlení prostorů, ...)

K posouzení otázky, zda dochází k porušování **hygienických norem** (norem veřejného zdraví) by bylo nutné doplnění poskytnutých podkladů, kdy rozhodná by byla např. i skutečnost, zda v předmětu nájmu dochází k přípravě jídel (studených, teplých/přihříváných), nebo zda jde (pouze) o prodej balených potravin. Lze přitom upozornit na skutečnost, že pokud by byl v současné době shledán předmětný prostor jako nevhodný pro provoz občerstvení, mohlo by dojít k narušení záměru klienta využívat prostor k prodeji občerstvení při kulturních akcích. Již s ohledem na to se jeví jako vhodnější zvolit důvod odstoupení od smlouvy porušování v nájemní smlouvě vymezeného účelu nájmu.

Máme za to, že je-li kavárna využívána zcela k neveřejným účelům, pak je **předmět nájmu užíván v rozporu se sjednaným účelem uzavření nájemní smlouvy**, čímž je naplněn **důvod k odstoupení** od smlouvy. Tím spíše je tomu tak s ohledem na výši nájemného, která mohla mít svůj původ v zájmu obce zajistit provoz občerstvení pro své občany.

Ve vztahu k odstoupení od smlouvy je problematickou otázkou, zda důvod k odstoupení **skutečně existuje**. V případě obstrukcí by mohl nájemce namítat, že předmět nájmu užívá v souladu se smlouvou, mohlo by dojít ke sporu o platnost uzavření dodatku nájemní smlouvy (viz výše), resp. spor by mohl vzniknout i co do obsahu nájemní smlouvy (dodatku). Ostatně z obsahu ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu⁵ by bylo možné i dovodit, že užívání předmětu nájmu je právem nájemce, nikoli jeho povinností (*pozn. tento závěr soud přijal ve vztahu k nájmu bytu a jeho aplikace v projednávané věci je spíše nepřiléhavá*).

Odstoupení od smlouvy je jednostranným právním jednáním (k doručení viz výše). I v tomto případě by bylo nutné schválení Radou města Chlumec (§ 102 odst. 3 zákona o obcích).

Odstoupení od smlouvy představuje způsob, jakým lze nájemní vztah ukončit bez výpovědní lhůty. Výhoda tohoto postupu proto spočívá rychlosti; **nevýhodou může být potřeba prokázání naplnění důvodu k odstoupení** (tj. v případě sporu by mohla na straně klienta vzniknout důkazní nouze).

S ohledem na skutečnost, že nájemce je nekontaktní a lze očekávat jeho obstrukční jednání, doporučujeme zvláště **dbát na dodržení všech formálních náležitostí procesu výpovědi**.

⁴ K tomu viz např. závěry vyplývající z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 4. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2177/2021.

⁵ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021.

Otázkou zůstává, jakým způsobem by mělo být vkládáno ujednání nájmní smlouvy, dle kterého „okamžité skončení nájmu vyžaduje veřejný zájem“. V případě klienta by však neměl být problém veřejný zájem odůvodnit (zajištění občerstvení na kulturních akcích obce).

K účinnosti odstoupení od smlouvy dochází dnem, kdy se odstoupené dostane do sféry adresáta; v případě doporučeného dopisu tedy půjde buď o den předání dopisu, případně o den, kdy byl adresát poskytovatelem poštovních služeb vyzván k vyzvednutí (nedoručené) zásilky.

SHRNUTÍ

V případě klienta se jako **nejjistější způsob** postupu jeví dání výpovědi z nájmu bez uvedení důvodu. Z hlediska požadavku na co **nejrychlejší řešení** věci se však jako vhodnější jeví možnost odstoupení od smlouvy. Dodáváme, že žádné zákonné ustanovení výslovně nebrání tomu, aby klient od nájmní smlouvy **odstoupil a současně – z opatrnosti – nájem bez uvedení důvodu vypověděl**. Rizikem kumulace způsobů ukončení nájmního vztahu je však skutečnost, že klient by sám vyjádřil jisté pochybnosti nad existencí důvodu odstoupení, čímž by do jisté míry dával nájemci návod, jak dále postupovat. V soudní praxi je spíše obvyklá situace, kdy je primárně nájem vypovídán a k odstoupení je přistupováno z opatrnosti.

Pro úplnost lze uvést, že v případě odstoupení od smlouvy je nutné dbát na řádné vymezení důvodu (skutečností ve kterých je spatřováno závažné porušení nájmní smlouvy)

Vyklizení předmětu nájmu po ukončení nájmního vztahu

Dílním zadáním klienta byla i otázka možného dalšího postupu vůči nájemci poté, co bude nájmní vztah řádně ukončen. Občanský zákoník nestanoví lhůtu, ve které má nájemce po skončení nájmu povinnost předmět nájmu předat pronajímateli. Z textu nájmní smlouvy lze v případě klienta dovodit, že by měl být nebytový prostor předán ke dni skončení nájmního vztahu. Bližší postup však není smlouvou upraven. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu včas, je (z pohledu rozhodovací praxe soudů) **standardním postupem podání žaloby a následné provedení exekuce**.

Alternativu k běžnému postupu přitom představuje „svépomocné“ vyklizení předmětu nájmu; možnost postupu, kdy pronajímatel přistoupí po skončení nájmního vztahu vlastními silami, vyplývá z usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2006, sp. zn. 28 Cdo 2940/2005. V citovaném rozhodnutí Nejvyšší soud vyslovil závěr, že **pronajímatelé, kteří po skončení nájmního vztahu předmět nájmu vyklidili – svémocně, avšak při zachycení postupu notářským zápisem a uložením vyklizených věcí – nepostupovali zásadně protiprávně ani v rozporu s dobrými mravy**. Zdůrazňujeme, že citované rozhodnutí **je v soudní praxi ojedinělé**; při svépomocném vyklizení předmětu nájmu by musel být učiněn notářský zápis a bylo by zásadně nutné naplnit podmínky § 14 občanského zákoníku (tj. že „zásah veřejné moci by přišel pozdě“); nesplnění podmínek by mohlo založit odpovědnost klienta k náhradě škody.

Další možnost představuje **uplatnění zadržovacího práva na věci v předmětu nájmu** (§ 2234 občanského zákoníku). Za předpokladu, že by existovala pohledávka klienta vůči nájemci, bylo by možné vůči v předmětu nájmu umístěným věcem uplatnit zadržovací právo (postupem podle § 1397 odst. 1 občanského zákoníku) a následně prostor vyklidit vlastními silami za účasti notáře, který průběh vyklizení, soupis a stav vyklizených věcí zachytí v notářském zápisu.