

Nejvyšší soud k odstoupení od smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání a neplacení nájemného při nepřevzetí předmětu nájmu z důvodu vad

🕒 14.09.2022 / 13:17

Nejvyšší soud České republiky se ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2177/2021 ze dne 4. dubna 2022 vyjádřil k možnosti odstoupit od smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle všeobecných ustanoveních o závazcích a dále k tomu, zda je nájemce povinen platit nájemné v případě, že předmět nájmu z důvodu závažných vad nepřevzme.



Mgr. Tomáš Novák

advokátní koncipient, Weinhold legal, v.o.s. advokátní kancelář

Sdílet



Skutkový stav

Žalovaná jako pronajímatel a žalobkyně jako nájemce uzavřely v březnu roku 2015 smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), která byla sjednána na dobu neurčitou s počátečním dnem nájmu 1. června 2015. K zajištění svých závazků vyplývajících z nájemní smlouvy složila žalobkyně na účet žalované jistotu, částku odpovídající dvěma měsíčním nájmům včetně daně z přidané hodnoty ve výši 290.359,- Kč.

Žalobkyně pronajatý prostor dne 1. června 2015 odmítla převzít, neboť vykazoval vážné závady, jež bránily řádnému užívání. Žalobkyně proto zaslala dne 2. června 2014 žalované dopis, který jí byl doručen dne 4. června 2014, a v němž žalobkyně popsala jednotlivé vady s tím, že pronajaté prostory nejsou ve stavu odpovídajícímu účelu nájmu sjednaného smlouvu, a proto od nájemní smlouvy odstupuje pro její podstatné porušení. Současně žalobkyně požádala o vrácení zaplacené jistoty, a to s odkazem na článek 5.3. nájemní smlouvy, podle kterého v případě, že nájemce z důvodu vážných závad, které prokazatelně brání užívání skladu pro daný účel dle smlouvy, odmítne převzít nemovitost do nájmu a nedojde k dohodě o jejich odstranění, je pronajímatel povinen vrátit složenou jistotu včetně úhrady prokazatelně vzniklé škody do 15 dnů od předpokládaného data platnosti nájemní smlouvy na účet nájemce.

Dne 27. července 2015 zaslala žalobkyně žalované výpověď z nájmu bez výpovědní doby pro závažné vady, které znemožňují užívání nemovitosti pro skladování výpočetní techniky. Výpověď byla žalované doručena 1. srpna 2015.

Řízení před soudy nižších stupňů

Žalobkyně se prostřednictvím podané žaloby domáhala zaplacení částky 290.359,- Kč s příslušenstvím v podobě úroku z prodlení jako neoprávněně zadržované jistoty, jež zaplatila žalované na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Svou žalobu zdůvodňovala především tím, že ke dni počátku nájmu vykazoval předmět nájmu závažné vady, proto nebyl převzat a žalobkyně od nájemní smlouvy odstoupila, resp. následně nájemní smlouvu v souladu s ustanovením § 2232 občanského zákoníku vypověděla bez výpovědní doby.

Prvostupňový Obvodní soud pro Prahu 1 uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni zadržovanou jistotu spolu s úrokem z prodlení.

Městský soud v Praze jako soud odvolací nicméně změnil rozhodnutí soudu prvního stupně tak, že žalobu na zaplacení zadržované jistoty zamítl. Podle názoru odvolacího soudu bylo odstoupení žalobkyně od nájemní smlouvy neplatné, neboť „*skončení nájmu odstoupením si strany nesjednaly a tento způsob skončení nájmu nezná ani zákonná úprava*“. Za platné ukončení nájmu odvolací soud považoval až doručení výpovědi dne 1. srpna 2015, a proto byla žalobkyně povinna zaplatit nájemné za období od 1. června 2015 do 31. července 2015. Žalobkyní uplatněný nárok na vrácení zaplacené jistiny odpovídající dvěma měsíčním nájům se tak stal podle odvolacího soudu neopodstatněným.

Dovolací řízení

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání s tím, že v rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyla dosud vyřešena (i) otázka možnosti odstoupení od smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle obecných ustanovení občanského zákoníku (všeobecných ustanoveních o závazcích) a (ii) otázka, zda je nájemce povinen platit nájemné za dobu, kdy pronajatý prostor nebyl pro vady předán a převzat, a tudíž nemohl být ani užíván.

Nejvyšší soud na základě zjištěného skutkového stavu konstatoval, že žalovaná se nesplněním své povinnosti dle § 2205 písm. a) občanského zákoníku přenechat nájemci věc tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, a povinnosti odevzdat věc nájemci dle § 2206 občanského zákoníku dostala do prodlení se splnění svého závazku ve smyslu ustanovení § 1968 a násl. občanského zákoníku.

Je-li prodlením porušena smlouva podstatným způsobem, je v souladu s ustanovením § 1977 občanského zákoníku druhá smluvní strana oprávněna od smlouvy bez zbytečného odkladu odstoupit. Podmínky odstoupení od smlouvy se nicméně zcela nekryjí s možností dát výpověď bez výpovědní doby podle ustanovení § 2232 občanského zákoníku, která předpokládá zvláště závažné porušení povinnosti a vznik značné újmy a která by v případě prodlení s odevzdáním pronajaté věci přicházela v úvahu, neboť úprava nájmu následky prodlení speciálně neřeší. Dle

názoru dovolacího soudu se tak institut odstoupení od smlouvy vzájemně nevyklučuje s okamžitou výpovědí dle § 2232 občanského zákoníku, neboť ta je na rozdíl od odstoupení od smlouvy podmíněna vznikem značné újmy.

S ohledem na skutečnost, že rovněž nájemní vztahy jsou vztahy závazkové, vztahují se na ně všeobecná ustanovení o závazcích (tj. § 1721-2054 občanského zákoníku), neobsahuje-li úprava nájmu zvláštní ustanovení. Ačkoliv zákonná možnost odstoupení od smlouvy v úpravě nájmu explicitně zakotvení není, není dle názoru dovolacího soudu vyloučeno, aby si strany možnost odstoupení ve smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ujednaly. Nejvyšší soud proto konstatoval, že je možné odstoupit od nájemní smlouvy v případě prodlení dle ustanovení § 1977, což v projednávané věci znamenalo, že odstoupení od smlouvy ze dne 2. června 2015 nebylo hodnoceno jako neplatné a nájemní vztah mezi žalobkyní a žalovanou tak skončil ke dni 4. června 2015.

Nejvyšší soud konečně posuzoval i druhou otázku, která v jeho rozhodovací praxi nebyla dosud vyřešena, a to, zda je nájemce povinen platit nájemné za dobu, kdy pronajatý prostor nebyl pro vady předán a převzat. **Jestliže nájemci vzniká právo na prominutí nájemného v případě, kdy nemůže převzatou věc pro vady užívat (srov. § 2208 odst. 1 občanského zákoníku), lze dle dovolacího soudu dovodit, že v případě, kdy věc pro vady nepřevzal, není povinen nájemné hradit.**

Z výše uvedených důvodů dovolací soud rozhodnutí Městského soudu v Praze zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení. Nejvyšší soud tedy v popsaném rozhodnutí postavil najisto, že je možné od smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání odstoupit dle všeobecných ustanovení o závazcích a dále, že nájemce není povinen hradit nájemné v případě, kdy pronajatou věc nepřevzal pro její vady.

Weinhold Legal

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. [26 Cdo 2177/2021](#) ze dne 4. dubna 2022.