

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.03.2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019, ECLI:CZ:NS:2020:26.CDO.1524.2019.1

Číslo: 94/2020

Právní věta: Nestanoví-li jinak zákon nebo dohoda účastníků, řídí se podnájem subsidiárně úpravou užití věci, která je obsahu daného podnájmu nejbližší; je však třeba vždy vycházet z povahy podnájemního vztahu jako vztahu závislého na nájemním (hlavním) vztahu (co do svého vzniku, obsahu i trvání). Zvláštní úprava přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání (§ 2314 o. z.) se na podnájemní vztah nepoužije.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 17.03.2020

Spisová značka: 26 Cdo 1524/2019

Číslo rozhodnutí: 94

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Podnájem, Výpověď z nájmu nebytových prostor

Předpisy: § 2215 o. z.

§ 2278 o. z.

§ 2314 o. z.

§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.

§ 80 o. s. ř.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

I. Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud ve Vsetíně (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 11. 10. 2017, č. j. 9 C 41/2015-139, ve znění usnesení ze dne 8. 11. 2017, č. j. 9 C 41/2015-156, zamítl žalobu na určení neplatnosti a neoprávněnosti výpovědi ze dne 30. 6. 2015 z podnájmu nebytových prostor č. 201217 (dále též jen „Výpověď“) a zaplacení částky 1.000.000 Kč a uložil žalobkyni povinnost zaplatit náhradu nákladů řízení žalované a státu.

2. Krajský soud v Ostravě (odvolací soud) rozsudkem ze dne 5. 11. 2018, č. j. 15 Co 118/2018-219, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil v části, v níž zamítl žalobu na určení neplatnosti a neoprávněnosti Výpovědi (dále též jen „potvrzující výrok“); zrušil jej ve zbývající části, tj. pokud jím bylo rozhodnuto o zamítnutí žaloby na zaplacení částky 1.000.000 Kč (neboť v této části nebyly dosud odstraněny vady žaloby, jež bránily jejímu projednání) a o náhradě nákladů řízení a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

3. Ze skutkových zjištění učiněných soudem prvního stupně a po zopakování některých důkazů zjistil, že žalobkyně uzavřela dne 13. 9. 2012 s žalovanou smlouvu o podnájmu nebytových prostor v ní specifikovaných na dobu určitou do 30. 9. 2017, a to za účelem provozování privátní zdravotnické praxe v oboru očního lékařství (dále jen „Smlouva“), že žalovaná Výpověď odůvodnila tím, že Smlouvu vypovídá ke dni 31. 10. 2015 v souladu s čl. 4 odst. 1 písm. a) Smlouvy. Článek 4 Smlouvy však nemá odstavce, obsahuje 2 body, z nichž žádný nemá písmeno a), v nichž se strany dohodly, že podnájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 30. 9. 2017 (bod 1) a že právo užívat nebytové prostory vzniká podnájemci okamžikem účinnosti smlouvy (bod 2). Dále zjistil, že žalobkyně poslala žalované písemné námítky proti Výpovědi, měla za to, že je neplatná, text výpovědi považovala za zmatečný, neboť Smlouva žádný čl. 4 odst. 1 písm. a) neobsahuje a nebyl v ní ani uveden žádný skutkový popis okolností, které by měly být výpovědním důvodem. Předmětné nebytové prostory žalobkyně vyklidila ke dni 30. 9. 2015.

4. Shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že s ohledem na § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“, popř. „občanský zákoník“) je třeba věc posoudit podle současné právní úpravy (účinné od 1. 1. 2014) a že žalobkyně nemá naléhavý právní zájem na určení neplatnosti Výpovědi ve smyslu § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. s. ř.“), neboť otázka (ne)platnosti Výpovědi je otázkou předběžnou pro posouzení nároku na náhradu škody. V části týkající se přezkumu oprávněnosti Výpovědi na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že na podnájem nebytových prostor (jež žalobkyně užívala k provozování podnikatelské činnosti) je možno s účinností od 1. 1. 2014 aplikovat ustanovení § 2302 a násl. o. z. upravující nájem prostoru sloužícího k podnikání, neboť podnájem se řídí úpravou užití věci, která je obsahu podnájmu nejbližší. Měl za to, že vyklidila-li žalobkyně dobrovolně nebytové prostory ke dni 30. 9. 2015, nastoupila podle ustanovení § 2313 o. z. fikce platnosti Výpovědi a jejího přijetí bez námitek, a žalobkyně tím ztratila možnost podat žalobu na její neoprávněnost ve smyslu § 2314 o. z., není přitom významné, že výpovědní důvod byl ve Výpovědi vymezen neurčitě.

II.

Dovolání a vyjádření k němu

5. Proti potvrzujícímu výroku rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání. Nesouhlasila se závěrem odvolacího soudu, že na předmětný podnájemní vztah je možno aplikovat ustanovení § 2302 a násl. o. z. (podle obsahu dovolání považovala tuto otázku v rozhodnutích odvolacího soudu za neřešenou), neboť analogická aplikace ustanovení § 2313 a 2314 o. z. výrazně zasahuje do principu smluvní volnosti, zdůraznila, že Smlouva byla uzavřena dne 13. 9. 2012, tj. před účinností občanského zákoníku, kdy žádná úprava obdobná ustanovení § 2313 a 2314 o. z. neexistovala, a účastníci v ní výslovně odkázali na zákon č. 116/1990 Sb. Namítala, že ustanovení § 2313 o. z. upravující fikci platnosti výpovědi (kterou lze vyvrátit) není možno aplikovat i proto, že žalobkyně dala před vyklizením nebytových prostor najevo, že nepovažuje Výpověď za platnou. Poukázala na shodné stanovisko účastnic o neplatnosti Výpovědi pro absenci výpovědního důvodu. Protože neoprávněnou výpovědí je podle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. [26 Cdo 5461/2017](#) i neplatná výpověď a protože na určení neoprávněnosti výpovědi je dán naléhavý právní zájem vyplývající ze zákona, je dán i (totožný) naléhavý právní zájem na určení její neplatnosti. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu změnil v napadené části tak, že se určuje, že Výpověď je neoprávněná a neplatná, popř. jej zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

6. Žalovaná navrhla, aby dovolání bylo jako nepřípustné odmítnuto.

III.

Přípustnost dovolání

7. 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.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým bylo skončeno odvolací řízení, je přípustné, neboť otázka, zda se výpověď z podnájmu, jehož předmětem jsou prostory sloužící k podnikání, řídí úpravou nájmu prostor sloužících k podnikání - § 2302 a násl. o. z., včetně přezkumu její oprávněnosti (§ 2314 o. z.), nebyla dosud v rozhodování dovolacího soudu řešena.

IV. Důvodnost dovolání

8. Předmětem řízení je posouzení platnosti a oprávněnosti výpovědi z podnájmu ze dne 30. 6. 2015, projednávanou věc je proto třeba podle § 3074 odst. 1 věty první před středníkem o. z. posuzovat podle občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) - viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 3. 2019, sp. zn. [26 Cdo 2800/2018](#) (ústavní stížnost podanou proti tomuto usnesení odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 18. 6. 2019, sp. zn. [II. ÚS 1748/19](#)).

9. V občanském zákoníku je podnájem upraven v pododdíle o obecných ustanoveních o nájmu (§ 2215, 2216) a dále v pododdíle o zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2274 - 2278). Jde o právní úpravu poměrně kusou, zabývající se zejména podmínkami, za nichž může nájemce dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu, následky porušení těchto povinností pro nájemce (presumpce hrubého porušení povinností) a je zdůrazněna závislost podnájemního vztahu na vztahu nájemním. Z právní úpravy je zřejmé, že se na tradičním vnímání podnájmu nic nemění. Podstatou podnájmu, který bývá vymezován jako „nájem nájemního práva“, je, že nájemce přenechává za úplaty pronajatou věc k užití třetí osobě a užívací právo jí může zřídit jen na dobu nájmu věci (§ 2215 odst. 3, 2277, 2278 o. z.). Podnájemní vztah se tedy vyznačuje vůči nájemnímu vztahu akcesoritou, tzn., že je na nájemním (hlavním) vztahu závislý, a to co do svého vzniku, obsahu i trvání. Zanikne-li nájemní vztah, zanikne i vztah podnájemní, a to bez zřetele k tomu, z jakého důvodu k zániku nájemního vztahu došlo, a bez zřetele k tomu, co si ohledně skončení podnájmu sjednali nájemce a podnájemce.

10. Pokud není upraveno jinak, řídí se podnájem subsidiárně úpravou užití věci, která je obsahu daného podnájmu nejbližší. Při její aplikaci je však třeba vždy vycházet z povahy podnájemního vztahu jako vztahu závislého na nájemním (hlavním) vztahu (co do svého vzniku, obsahu i trvání). Je-li podnájemní vztah „slabší“ než vztah nájemní, nemůže podnájemce ani požívat stejné ochrany jako nájemce.

11. Je-li tedy předmětem podnájmu prostor sloužící podnikání, pak - kromě ustanovení § 2215 a 2216 o. z. - se na tento podnájem použijí zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání (§ 2302 a násl. o. z.), ovšem jen přiměřeně s přihlédnutím k specifikům podnájemního vztahu a jen v rozsahu, v němž nebudou práva a povinnosti účastníků podnájemního vztahu upraveny podnájemní smlouvou.

12. Občanský zákoník neobsahuje zvláštní úpravu přezkumu oprávněnosti výpovědi z podnájmu prostoru sloužícího podnikání. Ustanovení § 2314 o. z. dává tuto možnost jen stranám nájemního vztahu (neujednaly-li si něco jiného), jde přitom o specifickou žalobu, definovanou v hmotněprávním předpise, při níž žalobce nemusí prokazovat naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 o. s. ř. Smysl a účel úpravy ani povaha podnájemního vztahu nevyžaduje, aby se tento speciální institut a s tím spojené námitkové řízení vztahovalo i na podnájemní vztah. Není proto ani důvod pro použití souvisejícího ustanovení § 2313 o. z.

13. Názor odvolacího soudu, že v dané věci je možné analogicky aplikovat ustanovení § 2313, resp. § 2314 o. z., tak není správný. Jeho závěr, že žaloba na určení neoprávněnosti a neplatnosti Výpovědi není důvodná, však přesto ob stojí.

14. Není-li podaná žaloba na určení neoprávněnosti Výpovědi žalobou ve smyslu § 2314 o. z., je třeba ji – stejně jako žalobu na určení neplatnosti – posoudit v intencích § 80 o. s. ř., tedy zabývat se otázkou existence naléhavého právního zájmu na požadovaném určení.

15. Závěr odvolacího soudu, že v projednávané věci není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti Výpovědi, neboť otázka (ne)platnosti Výpovědi je otázkou toliko předběžnou ve vztahu k nároku na náhradu škody (případně jiného nároku na plnění), je v souladu s judikaturou dovolacího soudu. Totéž platí i o žalobě na určení neoprávněnosti Výpovědi.

16. Soudní praxe je dlouhodobě ustálena v názoru, že určovací žaloba (§ 80 o. s. ř.) je preventivního charakteru a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Tyto funkce určovací žaloby korespondují právě s podmínkou naléhavého právního zájmu ve smyslu § 80 o. s. ř.; nelze-li v konkrétním případě očekávat, že je určovací žaloba bude plnit, nebude ani naléhavý právní zájem na takovém určení. Přitom příslušné právní závěry se vážou nejen k žalobě na určení jako takové, ale také k tomu, jakého konkrétního určení se žalobce domáhá (srov. rozsudky Nejvyššího soudu z 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96, uveřejněný pod č. 21/1997 v časopise Soudní judikatura, a ze dne 29. 8. 2001, sp. zn. [21 Cdo 1618/2000](#), uveřejněný pod číslem 51/2002 Sb. rozh. obč.). Žaloba o určení podle § 80 o. s. ř. nemůže být zpravidla opodstatněna tam, kde lze žalovat na splnění povinnosti, a ani tehdy, má-li požadované určení jen povahu předběžné otázky ve vztahu k posouzení, zda tu je, či není právní vztah nebo právo, a to zejména tehdy, jestliže taková předběžná otázka neřeší nebo nemůže (objektivně vzato) řešit celý obsah nebo dosah sporného právního vztahu nebo práva. Stav ohrožení práva žalobce nebo nejistota v jeho právním postavení se totiž v takovém případě neodstraní toliko tím, že bude vyřešena předběžná otázka, z níž bez dalšího právní vztah (právo) významný pro právní poměry účastníků ještě nevyplývá, ale až určením, zda tu právní vztah nebo právo je, či není (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2003, sp. zn. [21 Cdo 58/2003](#), uveřejněný pod číslem 2/2004 Sb. rozh. obč., rozsudek téhož soudu ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. [22 Cdo 2147/99](#), uveřejněný pod číslem 68/2001 Sb. rozh. obč.).

17. Protože rozsudek odvolacího soudu je v napadené části v konečném důsledku správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

18. Vzhledem k tomu, že tímto rozhodnutím dovolacího soudu se řízení o věci nekončí, bude o náhradě nákladů dovolacího řízení rozhodnuto v konečném rozhodnutí (§ 243b, § 151 odst. 1 o. s. ř.).