

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.01.2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2019, ECLI:CZ:NS:2020:26.CDO.3721.2019.1

**Číslo:** 81/2020

**Právní věta:** Smlouva o nájmu uzavřená do 31. 12. 2013, která by byla podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, pachtovní smlouvou, se podle § 3074 odst. 1 o. z. řídí i po 1. 1. 2014 právní úpravou účinnou do 31. 12. 2013. Je-li za úplaty přenechána věc nejen k dočasnému užívání, ale i požívání, jde o pacht, je-li věc přenechána jen k užívání, jde o nájem; základním rozlišovacím kritériem je hospodářská funkce smlouvy. Smlouva o nájmu pozemku, která byla uzavřena do 31. 12. 2013 za účelem provozování veřejného parkoviště v rámci podnikatelské činnosti nájemce, se po 1. 1. 2014 posuzuje jako smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (§ 2302 a násl. o. z.).

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 29.03.2020

**Spisová značka:** 26 Cdo 3721/2019

**Číslo rozhodnutí:** 81

**Číslo sešitu:** 8

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nájem pozemku, Pacht /pachtýř, propachtovatel) (o. z.), Výpověď z nájmu

**Předpisy:** § 2202 o. z.

§ 2302 o. z.

§ 2312 o. z.

§ 2332 o. z.

§ 3074 odst. 1 o. z.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

## I. Dosavadní průběh řízení

1. Obvodní soud pro Prahu 1 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 14. 8. 2018, č. j. 27 C 53/2018-27, určil, že výpověď, kterou žalovaný dopisem ze dne 8. 11. 2017 vypověděl žalobkyni nájemní smlouvu č. 1/04/360/1142 ze dne 16. 11. 2004 ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 11. 2005, je neoprávněná a neplatná, současně uložil žalovanému zaplatit žalobkyni náklady řízení.

2. Zjistil, že žalovaný jako pronajímatel uzavřel s žalobkyní (nájemkyní) dne 16. 11. 2004 (ve znění dodatku ze dne 4. 11. 2005) smlouvu o pronájmu části pozemní komunikace (parkoviště) na pozemcích č. parc. 2869/219 a 2869/271 v P., k. ú. K., za účelem provozování veřejného parkoviště pro osobní automobily na dobu neurčitou, v níž si mj. sjednali možnost skončení nájmu výpovědí bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, nájemné ve výši 86 Kč/m<sup>2</sup>/rok parkovací plochy a 46

Kč/ m2/rok manipulační plochy s tím, že k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty, a byl sjednán způsob zvyšování nájemného (dále též jen „Smlouva“). Po rozhodnutí rady žalovaného vypověděl žalovaný Smlouvu dopisem ze dne 8. 11. 2017, který byl žalobkyni doručen dne 1. 12. 2017 (dále též jen „Výpověď“). Výpověď obsahovala jen odkaz na Smlouvu, tříměsíční výpovědní dobu a poučení o povinnosti odevzdat předmět nájmu žalovanému. Ve lhůtě jednoho měsíce od doručení Výpovědi poslala žalobkyně žalovanému námítky proti Výpovědi, žalovaný však nevzal Výpověď zpět. Dále zjistil, že v průběhu trvání nájmu žalobkyně se souhlasem žalovaného na pozemku umístila elektrické vjezdové brány včetně čteček a kamerového systému a vybudovala si zákaznickou základnu.

3. S odkazem na § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“), aplikoval na zjištěný skutkový stav současnou právní úpravu (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), neboť dospěl k závěru, že předmětem Smlouvy nebyl pacht, ale nájem podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též jen „obč. zák.“). Měl za to, že žalobkyně má na požadovaném určení naléhavý právní zájem, který vyplývá i z § 2314 odst. 3 o. z., a že žaloba je důvodná. Výpověď považoval za neplatnou, neboť neměla formální náležitosti stanovené zákonem, neobsahovala výpovědní důvod (odkázal přitom na ustanovení § 2310 o. z.) a místo šestiměsíční výpovědní doby stanovené v § 2312 o. z. v ní byla uvedena jen tříměsíční výpovědní doba. Uzavřel, že nová právní úprava sice obsahuje ustanovení § 2312 o. z., kterým se rozšířila „oprávnění žalobkyně ve směru k délce výpovědní lhůty u dlouhodobých pronájmů“, kterých se však žalobkyně nemohla vzdát ve Smlouvě uzavřené v roce 2004, tedy před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Výpověď není ani jednáním, které by bylo v souladu s § 35 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě P., tedy v souladu se standardy péče řádného hospodáře, neboť podobných výpovědí dal žalovaný najednou velké množství, aniž by bylo zřejmé, jak bude s takovým množstvím pozemků (parkovišť) dál nakládat. Protože obdobných smluv uzavřel žalovaný s různými nájemci velké množství, v podstatě ve stejném znění, měl za to, že žalobkyně zjevně neměla možnost zasahovat do textu Smlouvy. Žalovaný ani nevypořádal investice žalobkyně do pozemku a není ani zřejmé, jak vypořádá převzetí zákaznické základny podle § 2315 o. z.

4. Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 31. 1. 2019, č. j. 54 Co 415/2018-73, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl, současně rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

5. Na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že i když byla Smlouva uzavřena v roce 2004, tedy za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, šlo by podle současné právní úpravy o pacht ve smyslu § 2332 a násl. o. z., jímž propachtovatel přenechává pachtýři právo užívat a požívat propachtovanou věc za pachtovné, nikoliv o nájem nebo nájem prostoru sloužícího podnikání. Zdůraznil, že oproti nájmu je věc propachtována k hospodářskému využití za účelem výnosu, u pachtu může být věc využívána jen vlastní pílí a úsilím, pravidelným užitkem propachtované věci je nájemné. Protože podle § 3074 odst. 1 o. z. na nájem (vzniklý do 31. 12. 2013), který se nově posuzuje jako pacht, se nová právní úprava nepoužije, řídí se vztah účastníků (kteří se nedohodli, že jej podřizují úpravě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku) dosavadní právní úpravou, tj. zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem. Podle § 667 obč. zák. a ujednání ve Smlouvě ji mohl žalovaný vypovědět bez udání důvodů v tříměsíční výpovědní době. Výpověď je tak platná. Nad rámec těchto závěrů pak poukázal i na dispozitivnost úpravy v § 2312 o. z., jemuž odpovídá dohoda účastníků ve Smlouvě o tříměsíční výpovědní době.

## II.

### Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, měla za to, že v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu nebyla doposud řešena otázka, kdy jde u smluv uzavřených za účinnosti zákona č.

40/1964 Sb., občanského zákoníku, o nájem prostor sloužících podnikání a kdy o pacht. Poukázala na komentáře zákona č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, k § 2332 o. z. a dřívější judikaturu, zejména k občanskému zákonu č. 946/1811 Sb. z. s., který od 28. 10. 1918 platil jako československý obecný zákoník občanský (dále též jen „o.z.o.“) a z jejich závěrů dovozovala, že v daném případě se jedná o nájem prostoru sloužícího k podnikání. Předmětem Smlouvy je provozování veřejného parkoviště pro osobní vozidla, se zákazníky uzavírá dlouhodobé smlouvy o střežení vozidla, primární není získávat z pozemku „plody a užitky“, ale poskytovat službu střežení motorových vozidel. Vytýkala odvolacímu soudu, že svůj právní názor, že se jedná o pacht, řádně neobjasnil a neodůvodnil. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

7. Žalovaný v dovolacím vyjádření uvedl, že dovolání není přípustné, neboť Nejvyšší soud se ve svých rozhodnutích otázkou nájemních vztahů uzavřených za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, které jsou po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, posuzovány jako pacht, zabýval opakovaně a vyložil i přechodné ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. (poukázal přitom na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2019, sp. zn. [26 Cdo 3061/2018](#), rozsudky téhož soudu ze dne 21. 11. 2018, sp. zn. [26 Cdo 1379/2018](#), ze dne 17. 4. 2019, sp. zn. [26 Cdo 782/2019](#)). Ztotožnil se i se závěrem odvolacího soudu, že v daném případě by podle současné právní úpravy šlo o pacht, vyvracel dovolací námitky žalobkyně a navrhl, aby dovolání bylo odmítnuto.

### **III.**

#### **Přípustnost dovolání**

8. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále 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, je přípustné, neboť v rozhodnutích Nejvyššího soudu nebyla doposud řešena otázka výkladu ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. ve vztahu k posouzení smlouvy o nájmu uzavřené před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, jejímž předmětem je pronájem pozemku (jeho části) za účelem provozování veřejného parkoviště, jako smlouvy pachtovní.

### **IV.**

#### **Důvodnost dovolání**

9. Předně je třeba zdůraznit, že dovolací soud z obsahu spisu nezjistil žádné vady řízení, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř.). Dovolatelka sice namítala, že napadené rozhodnutí nebylo řádně odůvodněno a soud se nevypořádal se všemi jejími námitkami; odůvodnění napadeného rozsudku má však náležitosti stanovené v § 157 odst. 1, 2 o. s. ř., odvolací soud svůj závěr, že Smlouva je smlouvou pachtovní, odůvodnil (byť stručně) a z dovolání je i patrné, že dovolatelce stručné odůvodnění napadeného rozsudku nebránilo v uplatnění jejích práv.

10. S ohledem na dobu, kdy byla uzavřena Smlouva (rok 2004, tedy před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku), a dobu, kdy jí žalovaný vypověděl (rok 2017 – po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku), je pro závěr o platnosti (oprávněnosti) Výpovědi zapotřebí vyřešit otázku hmotněprávní úpravy, podle níž se Smlouva a Výpověď posuzují.

11. Přechodná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku stanoví pro právní poměry z nájmu zvláštní pravidla. Podle § 3074 odst. 1 o. z. se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.

12. Účastníci uzavřeli Smlouvu v roce 2004. Ve smyslu nepravé retroaktivity stanovené v § 3074 odst. 1 o. z. není pochyb, že práva a povinnosti (včetně posouzení platnosti uzavřené Smlouvy apod.) vzniklé do 31. 12. 2013, je třeba posoudit podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013. Podle které právní úpravy budou posuzována práva a povinnosti vzniklé od 1. 1. 2014, pak závisí na tom, zda by se vzhledem k obsahu Smlouvy jednalo podle úpravy v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, o smlouvu pachtovní. Jestliže by šlo o smlouvu tohoto charakteru, pak by se vztah podle § 3074 odst. 1 věta druhá o. z. řídil dosavadní právní úpravou, obsaženou především v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 7. 3. 2019, sp. zn. [26 Cdo 3301/2018](#), sp. zn. [26 Cdo 782/2019](#), sp. zn. [26 Cdo 1379/2018](#)). V případě, že by se o pachtovní smlouvu nejednalo, byla by Smlouva i nadále smlouvou nájemní a práva a povinnosti, které vznikly od 1. 1. 2014, by se posuzovaly podle současné právní úpravy, tedy podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

13. Podle úpravy v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku (§ 2202 a násl. a § 2332 a násl.) jsou nájem i pacht závazky, které zpravidla vznikají smlouvou, v obou případech jde o smlouvu konsenzuální. Zatímco podstatou nájmu je přenechání pronajaté věci pronajímatelem k dočasnému užívání nájemci, který se zavazuje za toto užívání platit nájemné, u pachtu přenechává propachtovatel pachtýři za pachtovné právo věc nejen užívat (ius utendi), ale také požívat (ius fruendi), tedy i právo na plody a užitky propachtované věci (které lze považovat podle pravidel řádného hospodaření za výnos propachtované věci); věc je propachtována k hospodářskému využití za účelem výnosu. V případě nájmu může být zpravidla věc užívána bez další úpravy, u pachtu je však vždy užívána vlastní pílí a úsilím (pachtýř se na propachtované věci „pachtí“, aby dosáhl výnosu; „pacht slouží produkci“ – F. R.). Pro rozlišení, zda jde o nájem, či pacht, není významná samotná povaha věci, jež je předmětem smlouvy, ale účel smlouvy. Základním rozlišovacím kritériem mezi pachtem a nájmem je tak hospodářská funkce smlouvy; rozhodující pro posouzení, zda se jedná o nájem nebo o pacht, bude vždy obsah smlouvy. Ze stejných závěrů vychází shodně rovněž současná komentářová literatura (viz např. HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014; PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019), dále např. Prof. Dr. JUDr. KAREL ELIÁŠ v článku „pacht“ publikovaném v obchodněprávní revue 2/2013, s. 33, ale i dřívější literatura (viz např. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. Komentář k Československému občanskému zákoníku občanskému. Díl pátý. Praha 1936, s. 5-181; KRČMÁŘ, J. Právo občanské III. Právo obligační. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 230 – 247) a judikatura (k § 1091 o. z. o. – rozhodnutí Nejvyššího soudu – senátu ze dne 12. 12. 1922, sp. zn. R I 1402/22, ze dne 6.11.1924, sp. zn. Rv I 1061/24).

14. Závěry dřívější literatury a judikatury budou často východiskem i pro závěry v poměrech zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a to už s ohledem na historický vývoj tohoto institutu. Pacht od doby římského práva je spjat zejména se zemědělským obděláváním půdy; pojem „pacht“ se pak přestal objevovat v zákoně č. 141/1950 Sb., občanském zákoníku, byť z něj tehdy ještě právní úprava vycházela a byl upraven v jiných právních předpisech, v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, pak již tento institut upraven nebyl a k jeho obnovení nedošlo ani po roce 1989, zaveden byl opět až v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku. Ani v poměrech současné právní úpravy (zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku) není důvod odklánět se od tradičního výkladu obsahu pachtu a od dřívější judikatury, co lze považovat za pacht. Předmětem pachtu tak bude především zemědělský pozemek, závod, lom, pozemek s ložiskem nerostů, apod.

15. Pozemek (jeho část) tak může být předmětem pachtu (typicky je-li propachtován k zemědělské nebo lesnické činnosti – § 2345 odst. 1 o. z.) i nájmu (např. zahrada, plocha k parkování, postavení cirkusu, ustájení koní apod.). O nájem (pozemku) šlo podle dřívější judikatury i v případě, že si nájemce na pozemku sám musel např. postavit boudu k prodeji uhlí, pro stáj na koně atd. (srovnej

rozhodnutí Nejvyššího soudu – senátu ze dne 15. 9.1932, sp. zn. Rv I 1478/32). Skutečnost, že žalobkyně na pozemku (jenž byl předmětem Smlouvy) se souhlasem žalovaného postavila elektrické vjezdové brány včetně čteček a kamerového systému, není proto pro závěr, zda Smlouva má znaky pachtu, rozhodující.

16. Užívání pozemku (jeho části) jako parkoviště v sobě bez dalšího nezahrnuje též jeho požívání, a to ani v případě, že jde o parkoviště veřejné. Také obsah Smlouvy svědčí spíš pro závěr, že pozemek byl žalobkyni přenechán jen „k uti“ (byť za účelem podnikání), nikoliv též „k frui“. Při úvaze, zda Smlouva má znaky pachtu a jaká právní úprava má být aplikována na práva a povinnosti z ní vzniklé po 1. 1. 2014, nelze ani přehlédnout, že v praxi může být nezřídka obtížné rozlišit, zda se jedná o nájem, či pacht, a to i u smluv uzavřených již za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. O to více by měl být soud zdrženlivý při posuzování smluv uzavřených před 1. 1. 2014, tedy za účinnosti předcházející právní úpravy, která pacht neznala. S ohledem na ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. soud musí samozřejmě u smluv o nájmu, které byly uzavřeny do 31. 12. 2013, zvažovat, zda nejde o pacht, ale k uplatnění výjimky z nepravé retroaktivity stanovené v § 3074 odst. 1 o. z. by mělo docházet jen v případech, kdy podle obsahu smluv není pochyb, že kdyby byly uzavírány již za současné právní úpravy, jednalo by se o pacht – např. pozemek byl přenechán nájemci do užívání k zemědělské nebo lesnické činnosti, předmětem nájmu byl podnik (závod), lom apod., neboť právě takové vztahy byly pro svou specifickou povahu z účinků nepravé retroaktivity vyloučeny.

17. Lze tak uzavřít, že Smlouva znaky pachtu nemá, jde o smlouvu nájemní, a proto je třeba podle § 3074 odst. 1 o. z. práva a povinnosti (včetně posouzení platnosti a oprávněnosti Výpovědi) vzniklé od 1. 1. 2014 posoudit podle současné právní úpravy.

18. Dovoláním nebyla zpochybněna správnost právního závěru, že mezi účastníky byla platně uzavřena smlouva o nájmu nemovitosti – pozemku – podle § 663 obč. zák. a že účelem nájmu bylo provozování veřejného parkoviště. Systematika současné právní úpravy nájmu v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, vychází především z účelu nájmu, pro posouzení, jakými ustanoveními se od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, daný nájemní vztah řídí (o jaký typ nájmu jde), není významné, co je předmětem nájmu, ale k jakému účelu byla věc, která je jeho předmětem, pronajata. Protože účelem nájmu předmětného pozemku byla podnikatelská činnost žalobkyně, řídí se vztah účastníků od 1. 1. 2014 úpravou nájmu prostoru sloužícího podnikání (§ 2302 a násl. o. z.).

19. Celá úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání je úpravou dispozitivní (smysl ani účel těchto ustanovení nevyžaduje, aby šlo o úpravu kogentní), strany se tedy mohou při úpravě svých práv a povinností plynoucích z tohoto vztahu odchýlit od úpravy obsažené v tomto pododdíle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Platí to nepochybně i o ustanovení § 2312 o. z. upravujícím délku výpovědní doby u nájmu sjednaného na dobu neurčitou. Není přitom významné, že si „jinak“ práva a povinnosti strany upravily již před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Výpovědní doba u nájmu pozemku, nešlo-li o nájem pozemků patřících do zemědělského nebo lesního půdního fondu, činila tři měsíce (§ 677 odst. 2 obč. zák.), podle § 678 obč. zák. se však mohly strany dohodnout i na jiné délce výpovědní doby. Úprava výpovědní doby byla tedy dispozitivní i za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Také po změně právní úpravy je třeba na ujednání stran o tříměsíční výpovědní době nahlížet jako na ujednání, jímž se odchýlily od dispozitivní úpravy ustanovení § 2312 o. z.

20. Strany si sjednaly možnost vypovědět Smlouvu bez uvedení důvodu (s takovýmto ukončením nájmu sjednaného na dobu neurčitou ostatně počítala dispozitivní úprava jak zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, tak i nyní zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), Výpověď proto nemusela žádný výpovědní důvod obsahovat (ustanovení § 2310 odst. 1 o. z., na které odkazoval soud prvního stupně, se uplatní jen u nájmu sjednaného na dobu určitou a jen v případě, že nájem nemohl být vypovězen bez uvedení důvodu). Úprava skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání (ani obecná

ustanovení o nájmu, která se podle § 2302 odst. 1 věta druhá o. z. použijí, není-li ve zvláštních ustanoveních o nájmu prostoru sloužícího podnikání stanoveno jinak) nestanoví pro výpověď z nájmu sjednaného na dobu neurčitou, kterou lze dát bez uvedení důvodu, žádné zvláštní náležitosti. O dání Výpovědi rozhodla rada žalovaného, je z ní zřejmé, který nájemní vztah je vypovídán a jaká je výpovědní doba (kdy má nájem skončit), Výpověď je tak platná a není ani zdánlivá. Mohl-li být nájem vypovězen bez udání důvodu (a důvod výpovědi nemá ani vliv na délku výpovědní doby), je vyloučeno zvažovat naplněnost výpovědního důvodu.

21. Jen pro úplnost lze dodat, že vytýká-li žalobkyně žalovanému, že dání Výpovědi nelze považovat za jednání s péčí řádného hospodáře, neboť s ohledem na Výpověď nebude s majetkem obce nakládáno hospodárně a nebude využíván účelně, přehlíží, že (ne)účelnost nakládání vlastníka s jeho věcí, je pro posouzení platnosti (oprávněnosti) Výpovědi zcela nevýznamná (o to více, mohla-li být Výpověď dána bez uvedení důvodu). Otázka vypořádání investic do předmětu nájmu po skončení nájmu a náhrada za převzetí zákaznické základny (§ 2315 o. z.) je pro závěr o platnosti (oprávněnosti) výpovědi rovněž bez významu, neboť jde o nároky, které nájemci vznikají až při skončení nájmu. Za situace, kdy Smlouva neobsahuje žádné doložky ani podmínky uvedené mimo vlastní text smlouvy, případně které by bylo možné přečíst jen se zvláštními obtížemi nebo by byly nesrozumitelné, a neobsahuje ani žádná nestandardní ujednání, není pro právní posouzení věci rovněž podstatné tvrzení žalobkyně, že neměla možnost ovlivnit obsah Smlouvy, a jde proto o smlouvu uzavřenou adhézním způsobem (§ 1798 a násl. o. z.).

22. Lze tak uzavřít, že platnost (oprávněnost) Výpovědi je třeba posoudit s ohledem na ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2014, neboť Smlouvu nelze považovat za smlouvu pachtovní, a že Výpověď byla dána platně a není neoprávněná. V konečném důsledku je tak správný závěr odvolacího soudu, že žaloba, jíž se žalobkyně domáhala určení neoprávněnosti Výpovědi, není důvodná.

23. Rozsudek odvolacího soudu je tedy v konečném důsledku věcně správný, Nejvyšší soud - aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) - proto dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].