

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

David Materna

**Výpověď z nájmu prostoru sloužícího
k podnikání – námitky, oprávněnost, vyklizení**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. PhDr. David Elischer, PhD.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 13. 11. 2024

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 94 616 znaků včetně mezer.

.....

David Materna

V Praze dne 13. listopadu 2024

Obsah

Úvod.....	4
1. Právní úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání.....	6
2. Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání výpovědí.....	9
2.1 Výpovědní důvody	9
2.2 Náležitosti výpovědi, přezkoumatelnost a určitost výpovědního důvodu.....	12
2.3 Výpověď nájmu bez udání důvodu	13
3. Námitky proti výpovědi.....	15
3.1 Forma a lhůta pro podání námitek.....	15
3.2 Důsledky vznesení i nevznesení námitek.....	16
3.3 Fikce platnosti a přijetí výpovědi bez námitek.....	17
3.4. Dispozitivnost právní úpravy	20
4. Přezkum oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání v řízení dle § 2314 odst. 3 občanského zákoníku.....	21
4.1 Právní úprava řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání	21
4.1.1 Povaha žaloby na určení neoprávněnosti výpovědi.....	21
4.1.2 Příslušnost soudu	22
4.1.3 Lhůta pro podání žaloby	22
4.1.4 Žalobní návrh.....	23
4.1.5 Podání žaloby před uplynutím lhůty pro zpětvzetí	24
4.2 Rozsah přezkumu oprávněnosti výpovědi – oprávněnost v širším a užším smyslu.....	25
4.3 Přezkum oprávněnosti výpovědi v jiných řízeních	26
4.4 Přezkum oprávněnosti výpovědi bez udání důvodu.....	28
5. Vyklizení prostoru sloužícího podnikání	30
5.1 Prostředky vyklizení předmětu nájmu.....	31
5.2 Řízení o vyklizení předmětu nájmu.....	33
5.3 Trestněprávní aspekty (ne)vyklizení předmětu nájmu	34
5.3.1 Trestněprávní aspekty vyklizení předmětu nájmu svépomocí.....	34
5.3.2 Trestněprávní aspekty setrvání nájemce v předmětu nájmu.....	36
6. Optimální postup stran při skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání de lege lata.....	38
Závěr	42
Seznam zkratk	44
Seznam použitých zdrojů	45
Abstrakt.....	47
Abstract	48

Úvod

Právní úpravu nájmu prostoru sloužícího podnikání zakotvil do českého právního řádu občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014, tedy zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „*občanský zákoník*“ nebo „*OZ*“)¹, který nahradil dosavadní podobu nájmu podnikatelských prostor obsaženou v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen „*ZoNebytech*“). Nejen že tímto krokem došlo ke sjednocení právní úpravy nájmu podnikatelských prostor v rámci jediného právního předpisu, ale současně byly v kontextu zavedení nájmu prostoru sloužícího podnikání do právního řádu zaneseny i zcela nové instituty.

Tato diplomová práce se zaměřuje na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání výpovědí ze strany pronajímatele, jelikož nová právní úprava v této souvislosti přinesla hned několik zásadních změn. Především se jedná o možnost vypovídané strany vznést proti výpovědi námitky, a v návaznosti na to i právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. V důsledku těchto změn v praxi výpověď nájmu prostoru sloužícího podnikání neojediněle znamená počátek procesu, který s sebou přináší vleklé spory, četná soudní řízení a s tím i nespočet zajímavých dílčích otázek, na které mnohdy odpovídá až judikatura. V diplomové práci se budu dále zabývat vyklizením předmětu nájmu, jelikož se jedná o úzce provázanou součást procesu skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání mající význam při aplikaci některých podstatných ustanovení stávající právní úpravy. S vyklizením předmětu nájmu se současně pojí problematika jeho svépomocného vyklizení ze strany pronajímatele, které chci v této práci také věnovat pozornost, neboť v této souvislosti mnohdy dochází při procesu skončení nájmu k jednání stran, které je nejen v rozporu s úpravou obsaženou v občanském zákoníku, ale může mít i trestněprávní konsekvence, na které chci v této práci upozornit.

Cílem mé diplomové práce je tedy v první řadě definovat a zodpovědět stěžejní otázky, které se v praxi objevují v situaci, kdy se nájemce rozhodne bránit proti výpovědi pronajímatele a dochází tak k aplikaci ustanovení § 2309 až § 2314 o skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání. V závěrečné části práce se pokusím formulovat optimální strategii obou stran nájemního vztahu při skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání výpovědí, aby byla

¹ Není-li v textu práce u odkazu na konkrétní paragraf zákona uvedeno jinak, jedná se o odkaz na ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

v souladu s platnou legislativou a zároveň zajistila efektivní ochranu zájmů stran s dosažením požadovaného stavu, ať už jde o skončení nájemního vztahu a vyklizení předmětu nájmu na straně jedné či setrvání v předmětu nájmu na straně druhé. K dosažení stanoveného cíle provedu důkladnou analýzu stávající právní úpravy, která bude zahrnovat relevantní právní předpisy a aktuální východiska vyplývající z judikatury především Nejvyššího soudu České republiky, která jsou pro interpretaci a aplikaci dotčených ustanovení zásadní. Dále budu čerpat z odborných publikací v dané oblasti, a to převážně z literatury komentářové. Syntézou analyzované judikatury se pokusím právní úpravu výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání komplexně shrnout a doplnit tak zákonná ustanovení o judikатурní východiska, která nejen konkretizují práva a povinnosti stran nájemního vztahu při jeho skončení, ale dále například vymezují postup soudů v řízeních, která se skončením nájmu přímo souvisí.

Z důvodu snahy o podrobnou analýzu výše popsaného procesu tedy v této diplomové práci nebudou rozebírány otázky spojené se základními ustanoveními úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání, převodem nájmu či náhradou převzetí zákaznické základny a nebudou zde ani podrobně rozebírány jednotlivé výpovědní důvody či výpovědní doby.

1. Právní úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání

Právní úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání obsažená v platném občanském zákoníku nahradila právní úpravu do té doby obsaženou v ZoNebytech a přinesla změny v podstatě ve všech jejích aspektech, ať už se jedná o terminologii, systematiku či obsah.

Z hlediska systematiky došlo ke sjednocení právní úpravy nájmu podnikatelských prostor do jediného právního předpisu, když přijetím občanského zákoníku došlo k derogaci ZoNebytech a namísto zvláštního předpisu byl nájem prostoru sloužícího podnikání začleněn přímo do Části čtvrté (Relativní majetková práva), Hlavy II (Závazky z právních jednání), Dílu 2 (Přenechání věci k užití jinému), Oddílu 3 (Nájem), Pododdílu 3 OZ, označeného jako „*Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání*“.

Jak je zmíněno výše, rekodifikací právní úpravy došlo v oblasti nájmu podnikatelských prostor ke změně samotné terminologie. Občanský zákoník opustil termín „*nebytový prostor*“, který nahradil termínem „*prostor sloužící podnikání*“ a pro nájem takových prostor tak zavedl nové označení „*nájem prostoru sloužícího podnikání*“. Občanský zákoník pojem prostor sloužící podnikání přímo nedefinuje a namísto toho definuje podmínky, kdy je na nájemní vztah nutno pohlížet jako na nájem prostoru sloužícího podnikání, na který se zvláštní ustanovení aplikují. Za takový nájem je dle § 2302 odst. 1 považován „*nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen*“. Ačkoliv definici pojmu prostoru sloužícího podnikání občanský zákoník neobsahuje, je možné ji nalézt v důvodové zprávě k tomuto zákonu. Důvodová zpráva jej vymezuje jako nemovitou věc, respektive její část, která k provozování podnikatelské činnosti slouží na základě ujednání stran bez ohledu na to, zda při této činnosti dochází ke styku s veřejností a následně uvádí obsáhlý demonstrativní výčet činností, které jsou považovány za typicky podnikatelské.²

² Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. [online] 3. 2. 2012 [cit. 2024-07-03]. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 509: „*Zásadně se prostorem sloužícím podnikání rozumí vystavěná nebo jinak vybudovaná část nemovité věci, která má podle ujednání stran sloužit podnikání, zejména výkonu či provozu živnosti maloobchodní, restaurační, hospodské (včetně tzv. rychlého občerstvení, kaváren, čajoven), nebo roznáškové, hotelové, nebo výkonu živnosti řemeslnické, jiné činnosti výrobní nebo skladovací nebo poskytování služeb, bez ohledu na to, zda při tom bude docházet ke styku s veřejností či nikoli. Podnikání samozřejmě slouží i místnosti, kde se provozuje tzv. svobodné povolání, umělecká tvorba, ale také např. lékařská, zubařská, lékárnická apod. činnost.*“

V této souvislosti je nutné zdůraznit, že odlišnost mezi prostorem sloužícím podnikání dle občanského zákoníku a nebytovým prostorem dle ZoNebytech není striktně terminologická. Za nebytové prostory byly dle § 1 ZoNebytech považovány místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu byly určeny k jinému účelu než k bydlení. Naproti tomu povaha prostoru coby prostoru sloužícího podnikání dle občanského zákoníku vyplývá z faktického účelu, za kterým byl předmětný prostor pronajat, ať už je ve smlouvě vyjádřen či nikoliv, a tím musí být provozování podnikatelské činnosti. Pro posouzení, zda se jedná o nájem prostoru sloužícího podnikání dle občanského zákoníku, je tak rozhodující skutečný účel nájmu a rozhodnutí stavebního úřadu, respektive veřejnoprávní charakter pronajímaného prostoru na tuto skutečnost nemá žádný vliv.³ Toto pojetí dle mého názoru lépe reflektuje současné potřeby a realitu podnikatelského prostředí.

V souladu se zásadou autonomie vůle coby základní zásadou soukromého práva a občanského zákoníku je možné spatřovat rozdíl i v dispozitivnosti právní úpravy obsažené v občanském zákoníku, která zde narozdíl od předchozí úpravy v ZoNebytech převažuje. Tento rozdíl je patrný například v minimalizaci formálních náležitostí nájemní smlouvy z hlediska její formy a obsahu. Nájemní smlouva dle ZoNebytech musela být pod sankcí absolutní neplatnosti uzavřena v písemné formě a dále musela obsahovat zákonem stanovené podstatné náležitosti jako předmět a účel nájmu, výši nájemného či dobu, na kterou se nájem uzavírá.⁴ Rekodifikace občanského práva od těchto náležitostí upouští a dle současné právní úpravy je tak možné uzavřít nájemní smlouvu i ústně či konkludentně. Změnu náležitostí z hlediska obsahu nájemní smlouvy pak dokládá například § 2302 odst. 1, když ten výslovně počítá se skutečností, že účel nájmu nemusí být v nájemní smlouvě explicitně uveden.

Z hlediska obsahu sice nová právní úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání v základních rysech navazovala na původní právní úpravu nájmu nebytových prostor obsaženou v ZoNebytech, případně na subsidiární úpravu obsaženou v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „SOZ“), a některá ustanovení tak zůstala i po rekodifikaci zachována, v mnoha ohledech však došlo k modifikaci práv a povinností stran či k zavedení zcela nových institutů. Za zmínku stojí například podmínka předchozího písemného souhlasu

³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 5. 2021, sp. zn. 26 Cdo 2192/2020

⁴ LIŠKA, Petr, LIŠKOVÁ, Věra. § 3 [Vznik nájmu]. In: LIŠKA, Petr, LIŠKOVÁ, Věra. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 18.

pronajímatele s převodem nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti dle § 2307 odst. 1, který přinesl značnou nejistotu ohledně jeho aplikace při prodeji obchodního závodu.⁵ Dále lze zmínit institut náhrady za převzetí zákaznické základny upravený v § 2315, jehož účelem je poskytnout nájemci jednorázovou náhradu za výhodu pronajímatele či nového nájemce získanou převzetím vybudované zákaznické základny v situaci, kdy nájemní vztah končí výpovědí ze strany pronajímatele. V neposlední řadě je pak nutné uvést instituty a ustanovení zásadní pro tuto diplomovou práci, jako je fikce platnosti a přijetí výpovědi bez námitek při vyklizení předmětu nájmu dle § 2313, nově zavedený institut námitek proti výpovědi dle § 2314 odst. 1, které je vypovídající strana oprávněna vznést do jednoho měsíce od doručení výpovědi, a dále právo vypovídající strany žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi v řízení dle § 2314 odst. 3.

Lze uzavřít, že přijetí občanského zákoníku z roku 2012 přineslo zásadní transformaci v právní úpravě nájmu prostor sloužících podnikání, která se promítla do terminologie, systematiky i obsahu právní úpravy. Na jedné straně rekonstrukce reflektovala autonomii vůle smluvních stran převažující dispozitivností a snížením formálních náležitostí, na straně druhé však prostřednictvím nových institutů v určitých směrech posílila ochranu smluvních stran a vytvořila nový rámec pro řešení sporů při skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání. Byť se některá ustanovení nové právní úpravy v praxi nevyhnutelně projeví jako problematická či výkladově nejasná, jsem toho názoru, že rekonstrukce této oblasti přinesla pozitivní posun, který vhodněji odráží současnou realitu nájmu podnikatelských prostor.

⁵ HULMÁK, Milan, In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 511.

2. Skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání výpovědí

Aktuální právní úprava obsažená v občanském zákoníku připouští ukončení právního vztahu založeného smlouvou několika různými způsoby. Z obecných možností zániku závazku upravených v občanském zákoníku lze uvést například zánik závazku dohodou smluvních stran upravenou v § 1981 (tzv. dissoluce) nebo odstoupení od smlouvy jednou ze stran za podmínek uvedených v ustanoveních § 2001 a § 2002. U nájemního vztahu je pak typické skončení nájmu uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán. Pro účely této diplomové práce je však nejpodstatnější skončení nájmu výpovědí, tedy jednostranným právním jednáním adresovaným druhé straně nájemního vztahu. V této kapitole tak stručně shrnu výpovědní důvody, se kterými se lze při výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání setkat a dále se zaměřím na problematiku náležitostí výpovědi, určitosti a přezkoumatelnosti výpovědního důvodu, jelikož nenaplnění stanovených náležitostí má významný dopad při případném soudním přezkumu oprávněnosti výpovědi. V neposlední řadě je nezbytné věnovat pozornost možnosti stran sjednat si ve smlouvě právo nájem vypovědět bez udání důvodu a zásadním konsekvencím takového ujednání pro možnost nájemce proti této výpovědi brojít.

2.1 Výpovědní důvody

Úvodem je nutné uvést, že v této podkapitole bude věnována pozornost pouze důvodům výpovědi nájmu na dobu určitou, jelikož nájem prostoru sloužícího podnikání na dobu neurčitou je kterákoliv ze stran oprávněna kdykoliv vypovědět bez udání důvodu ve výpovědní lhůtě dle § 2312 a výpověď nájmu na dobu neurčitou tak vůbec nemůže být předmětem přezkumu oprávněnosti dle § 2314. Například V. Mlynář zastával názor, že závažnost výpovědního důvodu ve smyslu § 2312 lze přezkoumat postupem dle § 2314,⁶ Nejvyšší soud však v recentní judikatuře dovedl, že předmětem řízení podle § 2314 nemůže být pouze spor o závažnost výpovědních důvodů a délku výpovědní doby, jelikož v mezích nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu neurčitou nikdy nemůže mít výsledek tohoto sporu za následek neplatnost, respektive neoprávněnost celé výpovědi.⁷

⁶ MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2312 [Výpověď nájmu na dobu neurčitou]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 9.

⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3111/2019

Občanský zákoník ve zvláštních ustanoveních o nájmu prostoru sloužícího podnikání, konkrétně v § 2308 a § 2309, explicitně stanoví důvody, pro které mají nájemce a pronajímatel právo smlouvu vypovědět před uplynutím ujednané doby. Nájemce má možnost smlouvu o nájmu vypovědět například tehdy, ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen, nebo naopak přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu této činnosti. Z pohledu pronajímatele výpověď nájmu odůvodňuje odstranění či přestavba nemovité věci, v níž se najatý prostor nachází nebo hrubé porušování povinností ze strany nájemce.

Nicméně výše uvedenými ustanoveními nejsou potenciální důvody pro vypovězení nájmu na dobu určitou vyčerpány, jelikož tato ustanovení pouze reflektují zvláštní povahu činnosti realizované v prostoru sloužícím podnikání.⁸ Nelze proto opomenout výpovědní důvody dle obecné úpravy nájmu. Ty upravuje například ustanovení § 2208 odst. 1 *in fine*, které umožňuje nájemci vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel neodstraní vadu věci, která zásadním způsobem omezuje užívání předmětu nájmu, a dále § 2210 odst. 3, který umožňuje nájemci vypovědět nájem bez výpovědní doby, je-li na věci potřeba provést opravu, během které není možné věc užívat. Z obecných důvodů pro výpověď nájmu ze strany pronajímatele se aplikuje ustanovení o změně provedené na věci bez souhlasu pronajímatele dle § 2220 odst. 2 či nepřiměřené užívání nájemcem dle § 2228 odst. 2.⁹

Množinu možných výpovědních důvodů dále rozšiřuje ustanovení § 2311, které stanoví, že na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání se obdobně použijí ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou. Toto ustanovení mimo jiné v rámci nájmu prostoru sloužícího podnikání vytváří prostor pro aplikaci ustanovení § 2287, podle kterého je nájemce oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (*clausula rebus sic stantibus*).¹⁰ Tento závěr při své rozhodovací

⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. [online] 3. 2. 2012 [cit. 2024-07-05]. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 510.

⁹ MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2309 [Výpověď nájmu na dobu určitou pronajímatelem]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 15

¹⁰ BAJURA, J. § 2311 [Obdobné použití ustanovení o skončení nájmu na dobu určitou]. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-7-5]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

činnosti formuloval i Nejvyšší soud ČR.¹¹ U odborné veřejnosti nepanuje shoda na tom, zda se na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání obdobně použije § 2288 odst. 1. Konkrétně H. Dejlová zastává názor, že výpovědní důvody budou ve smyslu § 2311 rozšířeny i o důvody uvedené v § 2288 odst. 1.¹² Převažující názor je však takový, že ustanovení § 2288 odst. 1 se v kontextu nájmu prostoru sloužícího podnikání neuplatní, což shodně uvádí M. Hulmák, J. Bajura i V. Mlynář.¹³ Autoři v této souvislosti argumentují, že obdobně lze ve smyslu § 2311 aplikovat výlučně ustanovení vztahující se na skončení nájmu bytu na dobu určitou, ustanovení § 2288 odst. 1 však dopadá jak na nájem na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.¹⁴ S touto argumentací se plně ztotožňuji a jsem přesvědčený, že výpovědní důvody uvedené v § 2288 odst. 1 se na skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání bez dalšího neaplikují. Ostatně Nejvyšší soud zaujal stejné stanovisko při posuzování možnosti aplikace § 2286 odst. 2 na nájem prostoru sloužícího podnikání, který je shodně jako § 2288 odst. 1 použitelný na nájem bytu na dobu určitou i neurčitou.¹⁵

Nelze opomenout ani obecné ustanovení obsažené v § 1998, dle kterého lze závazek vypovědět, pokud si tak strany ujednají nebo stanoví-li tak zákon. Z dikce tohoto ustanovení vyplývá, že strany si mohou v souladu se zásadou autonomie vůle v nájemní smlouvě sjednat různé výpovědní důvody, které zákon výslovně neupravuje. Jelikož právní úprava je dispozitivní, strany mají nejen možnost upravit ve smlouvě odlišné výpovědní důvody než ty, které jsou upraveny v zákoně, ale mají i možnost zákonné výpovědní důvody vyloučit. Stejně tak je na vůli stran, zda si ujednají odlišnou délku a běh výpovědní doby.¹⁶

S ohledem na dispozitivnost právní úpravy, aplikovatelnost obecných ustanovení o zániku závazků, obecných ustanovení o nájmu a zvláštních ustanovení o skončení nájmu bytu, se tak v praxi lze setkat s řadou různých výpovědních důvodů, o které strany mohou výpověď

¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018

¹² DEJLOVÁ, Hana, In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 404.

¹³ HULMÁK, op. cit., s. 513, též BAJURA, J. § 2311 [Obdobné použití ustanovení o skončení nájmu na dobu určitou]. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-7-10]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X, též MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2311 [Použití úpravy skončení nájmu bytu na dobu určitou]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 4.

¹⁴ Tamtéž

¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. 26 Cdo 188/2021

¹⁶ HULMÁK, op. cit., s. 505, též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2019

nájmu opřít, aniž by se takové jednání ocitlo v rozporu s úpravou obsaženou v občanském zákoníku. Při sjednávání výpovědních důvodů i při samotné výpovědi nájmu je však stále třeba dbát obecných náležitostí právního jednání jako je forma, určitost nebo soulad s dobrými mravy a veřejným pořádkem.

2.2 Náležitosti výpovědi, přezkoumatelnost a určitost výpovědního důvodu

V intencích nájmu prostoru sloužícího podnikání náležitosti výpovědi upravuje pouze § 2310, dle kterého ve výpovědi musí být uveden důvod. Neuvedení výpovědního důvodu toto ustanovení spojuje s následkem v podobě neplatnosti takové výpovědi. Ačkoliv zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání další náležitosti výpovědi nestanoví, mohou vyplývat z obecných náležitostí právního jednání stanovených občanským zákoníkem, které jsem nastínil v předchozí podkapitole.

Z hlediska formy sice zákon nestanoví zvláštní náležitosti výpovědi nájmu, nicméně náležitost písemné formy výpovědi může vyplynout z ujednání stran ve smyslu § 564 a v takovém případě výpověď písemnou formu vyžaduje. Nezbytné náležitosti výpovědi nájmu vyplývají také z náležitosti právního jednání ve smyslu jeho určitosti dle § 553.¹⁷ Z obsahu výpovědi tak musí být patrné právní následky, jež má toto jednání vyvolat, dále musí být zřejmé, jaký nájemní vztah je vypovídán a kdy nájemní vztah skončí.¹⁸

Za pozornost mimo náležitostí samotné výpovědi stojí i požadavky kladené na vymezení výpovědního důvodu. Ačkoliv je zákon výslovně neuvádí, judikatura Nejvyššího soudu se již za účinnosti SOZ z roku 1964 ustálila v závěru, že pronajímatel má povinnost výpovědní důvod dostatečně určitě skutkově vymežit.¹⁹ Tento závěr vyplýval především ze skutečnosti, že v tehdejší právní úpravě byla ve prospěch nájemce upravena speciální žaloba, kterou se mohl proti výpovědi bránit, ale za tím účelem měl povinnost uvést, v čem nebyl výpovědní důvod naplněn. Nejvyšší soud se k výše uvedenému opakovaně přiklání i v recentní judikatuře, ze které vyplývá, že uvedené závěry přiměřeně uplatní i v poměrech občanského zákoníku, jelikož v rámci přezkumu oprávněnosti výpovědi dle § 2314 odst. 3 je shodně povinností

¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. 26 Cdo 188/2021

¹⁸ HULMÁK, op. cit., s. 511.

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2950/2009

nájemce vymežit, v čem nebyl výpovědní důvod naplněn. V případě, že by nájemce neměl k dispozici skutečnosti, které dle pronajímatele výpovědní důvod zakládají, neměl by možnost posoudit, zda je výpověď oprávněná a nemohl by tak této povinnosti dostát.²⁰

Ve světle uvedené judikatury tedy za dostatečně určité vymezení výpovědního důvodu nelze bez dalšího považovat pouhý odkaz na zákonné ustanovení, z kterého pronajímatel dovozuje právo nájem vypovědět, jelikož z takového odkazu nájemce nemá možnost identifikovat skutečnosti, proti kterým je oprávněn se bránit postupem dle § 2314. Na druhou stranu za dostatečně určité vymezení výpovědního důvodu může být shledán písemný odkaz na jinou listinu, například na předcházející výzvu vypovídající strany, a to za předpokladu, že z této listiny jsou důvody výpovědi objektivně seznatelné a nezaměnitelné.²¹

Povinnost dostatečně určitě vymežit ve výpovědi výpovědní důvod nelze zaměňovat s povinností strany, která nájem vypovídá, prokazovat skutkové naplnění výpovědního důvodu současně s výpovědí. Zákon tuto povinnost nestanoví a nevyplývá ani z účelu právní úpravy a Nejvyšší soud proto při řešení této otázky konstatoval, že není povinností vypovídající strany naplnění výpovědního důvodu dokládat či prokazovat již při podání výpovědi, jelikož k řešení sporu o naplněnost výpovědního důvodu slouží institut námitek, případně právo vypovídané strany domáhat se přezkumu oprávněnosti výpovědi v řízení před soudem.²²

2.3 Výpověď nájmu bez udání důvodu

Specifickým případem je situace, kdy si strany sjednají možnost nájem vypovědět bez udání důvodu. Vzhledem k dispozitivnímu charakteru ustanovení o skončení nájmu je takové ujednání zcela v souladu s platnou právní úpravou, je však třeba poukázat na důsledky, které z tohoto ujednání pro strany nájemního vztahu vyplývají.

²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2217/2019: „Tyto závěry se přiměřeně uplatní i v poměrech o. z. I když se žaloba na neoprávněnost výpovědi podle § 2314 o. z. obsahově liší od žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 3 obč. zák., i nadále je v o. z. ve prospěch nájemce upravena speciální žaloba, kterou se může takové výpovědi bránit a ve které musí v rámci vyličení rozhodujících skutečností uvést, v čem spatřuje její neoprávněnost, tedy proč podle něj není výpovědní důvod naplněn. K tomu, aby mohl této povinnosti dostát, je (logicky) třeba, aby měl k dispozici údaje, které podle pronajímatele výpovědní důvod zakládají.“, též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2022, sp. zn. 26 Cdo 3042/2022

²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2217/2019

²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2022, sp. zn. 26 Cdo 3329/2021

Pokud si strany ve smlouvě sjednají možnosti nájem vypovědět bez udání důvodu, v první řadě tím vyloučí užití § 2310. Nebude-li výpověď obsahovat výpovědní důvod, tato skutečnost nebude mít vliv na její platnost, jelikož v takovém případě dojde ke konverzi takové výpovědi na výpověď bez udání důvodu.²³ Neplatností nebude stížena ani výpověď, ve které strana výpovědní důvod vymezí, ačkoliv tak činit nemusela, a to ani v případě, že na základě námitek vypovídané strany vyjde najevo nenaplnění uvedeného výpovědního důvodu. I v tomto případě bude na takovou výpověď nahlíženo jako na výpověď bez udání důvodu.²⁴

Ujednají-li si strany možnost nájem vypovědět bez udání důvodu, vylučují tím i možnost přezkumu oprávněnosti výpovědi v řízení dle § 2314 odst. 3, jelikož v důsledku tohoto ujednání nelze zvažovat naplnění výpovědního důvodu, a nelze tak tedy ani zpochybňovat oprávněnost takové výpovědi. Nicméně uvedenou problematikou se v této diplomové práci budu dále zabývat v samostatné podkapitole, a to v části věnované přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu prostor sloužícího podnikání v řízení dle § 2314 odst. 3.

²³ NOVOTNÝ, Michal § 2310 [Výpověď nájmu na dobu určitou]. In: Doležal Marek, Jirsa Jaromír, Novotný Michal, Trávníková Blanka, kolektiv autorů, Občanský zákoník – Komentář s judikaturou – Svazek XII – Závazky z právních jednání (§ 2055-2893), CODEXIS publishing, 01.09.2018 [cit. 11.07.2024] Převzato z CODEXIS®, doplněk LIBERIS®

²⁴ Tamtéž

3. Námitky proti výpovědi

V této kapitole se budu zabývat institutem námitek proti výpovědi ve smyslu § 2314 odst. 1, který právní úprava nájmu podnikatelských prostor před rekonstrukcí neznala a který je první fází procesu, prostřednictvím kterého je podle současné právní úpravy vypovídána strana oprávněna se bránit proti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání. Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku se má jednat o období ustanovení týkajících se nájmu bytu.²⁵ Jako určitou zvláštnost lze zmínit, že narozdíl od námitek proti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání u námitek proti výpovědi nájmu bytu zákon výslovně neupravuje žádné podmínky jejich vznesení a stejně tak absentují jakékoliv důsledky námitek pro smluvní strany.²⁶ V souvislosti s úpravou nájmu bytu tak nelze hovořit o námitkovém řízení v podobě, ve které je zakotveno pro výpověď nájmu prostoru sloužícího podnikání, a dle mého názoru tak nelze ani uzavřít, že se bez dalšího jedná o období ustanovení týkající se nájmu bytu. Nicméně výše uvedené nemá pro praktickou aplikaci dotčených ustanovení zásadní vliv.

3.1 Forma a lhůta pro podání námitek

Zákon vyžaduje pro námitky proti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání písemnou formu. Nedodržení písemné formy vypovídanou stranou má za následek ztrátu práva domáhat se přezkumu oprávněnosti výpovědi (samozřejmě pouze za předpokladu, že tuto vadu nezhojí včasným podáním námitek ve vyžadované formě).²⁷ Námitkami dává vypovídána strana v této fázi pouze najevo, že s výpovědí nájmu nesouhlasí a považuje ji za neoprávněnou, není tedy povinností vypovídané strany námitky blíže odůvodňovat.²⁸ Vypovídána strana proto není rozsahem námitek vázána ani v případném řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi a má možnost v žalobě namítat i odlišné důvody neoprávněnosti výpovědi.²⁹

Občanský zákoník v § 2314 odst. 1 dále stanoví, že vypovídána strana má právo vznést proti výpovědi námitky do jednoho měsíce od doručení výpovědi. Pokud však vypovídána

²⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. [online] 3. 2. 2012 [cit. 2024-07-11]. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 510.

²⁶ HULMÁK, op. cit., s. 454.

²⁷ HULMÁK, op. cit., s. 518.

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1509/2019

²⁹ MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2314 [Přezkum oprávněnosti výpovědi]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 16.

strana chce, aby jí zůstalo zachováno právo domáhat se přezkumu oprávněnosti výpovědi u soudu, mění se toto právo v povinnost, jelikož nepodá-li námitky ve stanovené lhůtě (a vyžadované formě, viz výše), dochází dle § 2314 odst. 2 k prekluzi práva žádat přezkum oprávněnosti výpovědi v řízení dle § 2314 odst. 3. Uvedená jednoměsíční lhůta pro podání námitek je lhůtou hmotněprávní, z čehož vyplývá, že námitky musí být ve stanovené lhůtě doručeny vypovídající straně.³⁰

Je nutné zdůraznit, že zákon pronajímateli nestanoví ve vztahu k nájemci žádnou poučovací povinnost ohledně možnosti podat proti výpovědi námitky, jak je tomu u výpovědi z nájmu bytu.³¹ Nájemce musí v souladu se zásadou *vigilantibus iura scripta sunt* dbát svých práv a být si vědom práva podat ve stanovené lhůtě a vyžadované formě námitky. Nejvyšší soud se v této souvislosti negativně vyjádřil k analogickému užití § 2286 odst. 2 pro nájem prostoru sloužícího podnikání, jelikož právní úprava obsažena v § 2314 je úpravou speciální.³² Absence povinnosti poučit nájemce o právu podat námitky proti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání je pochopitelná i vzhledem k účelu § 2286 odst. 2, kterým je dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku ochrana nájemcova postavení jako slabší strany.³³ U prostor sloužících podnikání se však předpokládá, že s těmito prostory disponují právě podnikatelé a ti se v dotčeném právním vztahu v slabším postavení nenachází, proto ani není účelem právní úpravy poskytovat jim zvýšenou právní ochranu.³⁴

3.2 Důsledky vznesení i nevznesení námitek

Jak jsem již nastínil, podá-li vypovídající strana včas a ve vyžadované formě námitky, zachová tak své právo žádat soud o přezkum oprávněnosti výpovědi dle § 2314 odst. 3. Námitkové řízení má však ještě další význam. Účelem této právní úpravy je především dát druhé straně prostor k uvážení, zda nejsou námitky důvodné a poskytnout jí možnost předejít případnému soudnímu sporu tím, že vezme svou výpověď zpět.³⁵ Vypovídající strana tak může

³⁰ BAJURA, J. § 2314 [Námitky proti výpovědi, žaloba na přezkoumání oprávněnosti výpovědi]. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-8-4]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

³¹ § 2281 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

³² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018

³³ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. [online] 3. 2. 2012 [cit. 2024-08-05]. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 507.

³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. 26 Cdo 188/2021

³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1509/2019, též HULMÁK, op. cit., s. 518.

učinit (stejně jako vypovídající strana při podání námitek) do jednoho měsíce od doručení námitek. Nicméně význam této lhůty nespočívá v tom, že by po jejím uplynutí vypovídající strana již nemohla vzít svou výpověď zpět, jelikož ta může neoprávněnost výpovědi uznat i kdykoliv poté, čímž právo vypovídající strany žádat o přezkum výpovědi bez dalšího zanikne.³⁶ Uplynutí této lhůty je však určující pro vznik práva vypovídající strany žádat soud o přezkum oprávněnosti výpovědi. Dle § 2314 odst. 3 totiž marným uplynutím jednoměsíční lhůty pro zpětvzetí výpovědi vzniká vypovídající straně právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců od uplynutí lhůty pro zpětvzetí výpovědi.

Lhůta pro podání žaloby na určení neoprávněnosti výpovědi prostoru sloužícího podnikání je prekluzivní. Nevznesením námitek vypovídající stranou tak její právo domáhat se přezkumu oprávněnosti výpovědi u soudu dle § 2314 odst. 3 zcela zaniká (prekluduje). Oprávněnost výpovědi v případě nevznesení námitek navíc již nemůže soud zkoumat ani jako předběžnou otázku v žádném jiném řízení (například v řízení o vyklizení předmětu nájmu) a v těchto řízeních soudy musí bez dalšího považovat výpověď za oprávněnou.³⁷ Důsledkem nevznesení námitek proti výpovědi tedy pro vypovídající stranu není pouze prekluze práva žádat soud o přezkum její výpovědi, ale současně i presumpce oprávněnosti výpovědi, respektive naplněnosti výpovědního důvodu.³⁸

3.3 Fikce platnosti a přijetí výpovědi bez námitek

Rekodifikace do právní úpravy skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání zakotvila v § 2313 právní fikci, že výpověď se považuje za platnou a přijatou nájemcem bez námitek, pokud nájemce vyklidí prostor v souladu s výpovědí. Nastoupení fikce má za následek zhojení (konvalidaci) všech případných vad takové výpovědi, nezávisle na tom, zda se jedná o důvody relativní či absolutní neplatnosti, a to s výjimkou důvodů neplatnosti k ochraně pronajímatele jako je hrozba násilí vůči pronajímateli dle § 587 či nesvéprávnost pronajímatele dle § 581.³⁹ V důsledku fikce platnosti výpovědi je pak vyloučen přezkum oprávněnosti takové výpovědi

³⁶ BAJURA, J. § 2314 [Námítka proti výpovědi, žaloba na přezkoumání oprávněnosti výpovědi]. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-8-4]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

³⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2021, sp. zn. 26 Cdo 3803/2020, též rozsudek Okresního soudu Jihlava ze dne 17. 6. 2015, 20 C 50/2014-56

³⁸ MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2314 [Přezkum oprávněnosti výpovědi]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace)*. Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 9.

³⁹ HULMÁK, Milan. *op. cit.*, s. 516.

soudem dle § 2314 odst. 3.⁴⁰ Považuje-li se výpověď při nástupu fikce za přijatou bez námitek, nájemce logicky nemůže žádat soud o přezkum oprávněnosti výpovědi, je-li podmínkou pro vznik práva nájemce na takový přezkum právě vznesení námitek.

Pojem vyklizení předmětu nájmu v intencích § 2313 je třeba chápat jako faktické chování nájemce, kterým dává najevo svou vůli předmět nájmu opustit, tedy že bere výpověď na vědomí a je srozuměn s jejími účinky.⁴¹ I vzhledem ke skutečnosti, že zákonodárce ne zvolil v této souvislosti pojem „*odevzdat předmět nájmu*“, lze dovozovat, že měl v úmyslu spojit nástup fikce s odlišným okamžikem.

Za pozornost stojí problematika zákonodárcem zvoleného pojmu vyklidit prostor „*v souladu s výpovědí*“. Tento pojem je nutno interpretovat tak, že nájemce může předmět nájmu vyklidit, aniž by nastoupila fikce přijetí výpovědi bez námitek, a to za předpokladu, že tak učiní v nesouladu s výpovědí. Za takový nesoulad s výpovědí, který zamezí uplatnění fikce, lze považovat například vyklizení předmětu nájmu až po uplynutí výpovědní doby.⁴² V této souvislosti nezodpovězenou otázkou zůstává situace, kdy nájem končí výpovědí bez výpovědní doby. V takovém případě nájemce nebude mít striktně vzato možnost vyklidit nájem v souladu s výpovědí, ale přesto může bez zbytečného odkladu po doručení výpovědi předmět nájmu skutečně vyklidit. Rozhodne-li se nájemce následně vznést námitky proti výpovědi, není jasné, zda by tento nesoulad s výpovědí (byť nezamýšlený) zamezil nástupu fikce platnosti výpovědi a jejího přijetí bez námitek. Jsem přesvědčený, že za vyklizení předmětu nájmu v souladu s výpovědí by bylo v takovém případě nutné považovat každý projev vůle nájemce směřující k opuštění předmětu nájmu, pokud by takovému jednání nepředcházelo vznesení námitek proti výpovědi. Dle mého názoru však pronajímatel má možnost této nejistotě zabránit, pokud ve výpovědi jasně vymezí, kdy a jakým způsobem očekává vyklizení předmětu nájmu, jelikož v tu chvíli bude velmi snadné posoudit, zda nájemce jedná v souladu s výpovědí či nikoliv.⁴³

⁴⁰ Tamtéž, shodně MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2313 [Fikce platnosti výpovědi]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 9.

⁴¹ MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2313 [Fikce platnosti výpovědi]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 1.

⁴² MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2313 [Fikce platnosti výpovědi]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 3.

⁴³ K možnosti pronajímatele stanovit den vyklizení ve výpovědi viz DEJLOVÁ, op. cit., s. 408

Protichůdné názory se v odborné literatuře objevují na otázku, zda právní fikce dle § 2313 nastupuje při vyklizení předmětu nájmu nájemcem, pokud vyklizení předchází řádné vznesení námitek proti výpovědi dle § 2314 odst. 1. H. Dejlová stejně jako komentář Petry Polišíenské a autorů Nejvyššího soudu nevyklučuje, že může dojít k uplatnění fikce přijetí výpovědi i po vznesení námitek ze strany nájemce, pokud předmět nájmu přesto vyklidí v souladu s výpovědí.⁴⁴ M. Novotný považuje v takovém případě dokonce za nezbytné fikci přijetí výpovědi bez námitek dodržet, jelikož vyklizení předmětu nájmu vznesené námitky „přebije“.⁴⁵ Naproti tomu V. Mlynář možnost nastoupení fikce platnosti výpovědi zcela vylučuje, vznese-li nájemce proti výpovědi v zákonné lhůtě námitky.⁴⁶ J. Bajura tuto možnost vylučuje i v případě, že nájemce brojí proti výpovědi jiným způsobem.⁴⁷

Osobně se přikláním k názoru V. Mlynáře a J. Bajury, že vznesení námitek fikci přijetí výpovědi bez námitek vylučuje. Výklad, že nájemce nemůže během výpovědní doby předmět nájmu vyklidit ani po vznesení námitek a během případného přezkumu oprávněnosti výpovědi soudem v řízení dle § 2314 odst. 3, aby zamezil nastoupení fikce platnosti a akceptace výpovědi bez námitek dle § 2313, by dle mého názoru vystavoval nájemce nepřiměřenému riziku spojeným se setrváním v předmětu nájmu po celou (není-li sjednáno jinak až šestiměsíční) výpovědní dobu, jelikož nájemci při neúspěchu ve sporu pochopitelně hrozí, že bude povinen pronajímateli uhradit náhradu škody či vydat bezdůvodné obohacení (například v důsledku užívání předmětu nájmu bez právního důvodu).⁴⁸

⁴⁴ Petra Polišíenská a kolektiv autorů Nejvyššího soudu. § 2313 [Fikce akceptace výpovědi nájemcem]. In: Doležal Marek, Jirsa Jaromír, Novotný Michal, Trávníková Blanka, kolektiv autorů, Občanský zákoník – Komentář s judikaturou – Svazek XII – Závazky z právních jednání (§ 2055-2893), CODEXIS publishing, 01.09.2018 [cit. 08.08.2024] Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®, též DEJLOVÁ, op. cit., s. 408

⁴⁵ NOVOTNÝ, Michal. § 2313 [Fikce akceptace výpovědi nájemcem]. In: Doležal Marek, Jirsa Jaromír, Novotný Michal, Trávníková Blanka, kolektiv autorů, Občanský zákoník – Komentář s judikaturou – Svazek XII – Závazky z právních jednání (§ 2055-2893), CODEXIS publishing, 01.09.2018 [cit. 08.08.2024] Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

⁴⁶ MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2313 [Fikce platnosti výpovědi]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 3.

⁴⁷ BAJURA, J. § 2313 [Fikce platnosti výpovědi]. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-8-8]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁴⁸ MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2313 [Fikce platnosti výpovědi]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 5.

3.4. Dispozitivnost právní úpravy

Nejvyšší soud v rámci své rozhodovací činnosti dovodil, že právní úprava nájmu prostor sloužících podnikání je s ohledem na zásadu autonomie vůle smluvních stran dispozitivní.⁴⁹ Není důvod, proč by tento závěr neměl být aplikován i na ustanovení § 2313. Smluvní strany si tak mohou ujednat změnu či rozšíření předpokladů pro nástup fikce, případně fikci platnosti a přijetí výpovědi bez námitek dle § 2313 vyloučit.⁵⁰

Stejně tak je dispozitivní ustanovení § 2314 a smluvní strany tak mohou dohodou jeho aplikaci zcela nebo částečně vyloučit. J. Bajura sice zastává názor, že ustanovení § 2314 je normou kogentní, od které se nelze smluvně odchýlit, jelikož se jedná normu chránící veřejný pořádek, když upravuje postup, jakým se osoba může domáhat ochrany svých práv u soudu,⁵¹ Nejvyšší soud se však k této otázce postavil opačně a ve své judikatuře připustil modifikaci či úplné vyloučení aplikace tohoto ustanovení ujednáním smluvních stran.⁵² Vyloučit tak lze například pouze námitkové řízení dle § 2314 odst. 1 a 2 s tím, že nájemce tak bude oprávněn bez dalšího žádat soud o přezkum oprávněnosti výpovědi, aniž by byl vznik tohoto práva podmíněn vznesením námitek proti výpovědi. Strany mohou dále vyloučit samotný přezkum oprávněnosti výpovědi dle § 2314 odst. 3. Důsledkem tohoto ujednání však není automatická oprávněnost a platnost jakékoliv výpovědi nájmu bez možnosti jejího pozdějšího přezkumu ze strany soudu, ačkoliv úmyslem pronajímatele může být tohoto stavu vyloučením předmětného ustanovení docílit. Vyloučí-li strany aplikaci ustanovení § 2314 odst. 3, není zde žádné zvláštní řízení, v rámci kterého soud výlučně zkoumá oprávněnost výpovědi, respektive nájemce není omezen povinností domáhat se přezkumu oprávněnosti výpovědi právě v takovém zvláštním řízení, a proto je oprávněn namítat neoprávněnost, neplatnost či zdánlivost výpovědi v jakémkoliv jiném řízení souvisejícím s nájmem (například v řízení o vyklizení či zaplacení dlužného nájemného) a není při tom omezen žádnou lhůtou.⁵³ V takovém případě se soud bude oprávněností výpovědi zabývat jako předběžnou otázkou.⁵⁴

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2019, též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2585/2019

⁵⁰ HULMÁK, op. cit., s. 516.

⁵¹ BAJURA, J. § 2314 [Námítka proti výpovědi, žaloba na přezkoumání oprávněnosti výpovědi]. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-9-19]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2585/2019

⁵³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2021, sp. zn. 26 Cdo 3803/2020

⁵⁴ Tamtéž

4. Přezkum oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání v řízení dle § 2314 odst. 3 občanského zákoníku

V této kapitole se zaměřím na druhou fázi procesu, prostřednictvím kterého může vypovídající strana zpochybnit oprávněnost výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání, domnívá-li se, že výpovědní důvod nebyl naplněn. Touto druhou fází je přezkum oprávněnosti výpovědi soudem ve zvláštním řízení dle § 2314 odst. 3. Jedná se o sporné civilní soudní řízení, které se zahajuje podáním žaloby vypovídající stranou. Jelikož jde o specifické řízení zakotvené v občanském zákoníku, tedy hmotněprávním předpise, v praxi se při aplikaci tohoto ustanovení objevila řada otázek procesního charakteru, a to například ve vztahu k podmínkám pro podání žaloby, povaze této žaloby, důsledkům předčasného podání žaloby a také rozsahu přezkumu výpovědi. Z uvedených důvodů se k problematice řízení o přezkumu oprávněnosti dle § 2314 odst. 3 váže široká judikatura Nejvyššího soudu, která otázky spojené s tímto řízením zodpovídá.

4.1 Právní úprava řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání

Řízení o žalobě na určení neoprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání má svůj základ v § 2314 občanského zákoníku. Nejvyšší soud při své rozhodovací praxi dovodil, že se jedná o zvláštní řízení, které bylo zákonodárcem zakotveno v hmotněprávním předpise výhradně k přezkumu oprávněnosti výpovědi, tedy k přezkumu, zda byl výpovědní důvod uváděný ve výpovědi naplněn. Tato skutečnost však nemění nic na tom, že řízení o žalobě a procesní otázky již podléhají úpravě obsažené v zák. č. 99/1963 Sb., občanském soudním řádu (dále jen „*občanský soudní řád*“ nebo „*OSŘ*“). Jak vyplývá z ustanovení § 2314, řízení o určení neoprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání se zahajuje žalobou vypovídající strany, která se touto žalobou domáhá, aby soud vyslovil neoprávněnost výpovědi učiněné druhou stranou.

4.1.1 Povaha žaloby na určení neoprávněnosti výpovědi

Žaloba podle § 2314 odst. 3 je speciální žalobou definovanou hmotněprávní předpisem (občanským zákoníkem), nejedná se tedy o určovací žalobu ve smyslu § 80 OSŘ, a žalobce proto není povinen v řízení prokazovat naléhavý právní zájem jako v případě žaloby ve smyslu

§ 80 OSŘ.⁵⁵ Tato skutečnost je významná především s ohledem na podmínky, jejichž splnění je nezbytné pro to, aby určovací žaloba mohla být úspěšná, respektive aby se jí soud vůbec mohl věcně zabývat. Dle § 80 OSŘ se určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem. Z ustálené judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že naléhavý právní zájem je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo právo žalobce nebo právní vztah, na kterém je účasten, ohroženo, popřípadě tam, kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým.⁵⁶ Jelikož naléhavý právní zájem je předpokladem důvodnosti žaloby, žalobce je povinen jej v řízení prokázat. Podmínkou pro uplatnění žaloby na určení neoprávněnosti je však pouze řádné vznesení námitek proti výpovědi a podání žaloby ve lhůtě do dvou měsíců ode dne marného uplynutí lhůty pro zpětvzetí výpovědi, jak stanoví § 2314. Zvláštní povaha žaloby na určení neoprávněnosti výpovědi tak na žalobce klade mírnější podmínky ve srovnání s žalobou určovací dle § 80 OSŘ.

4.1.2 Příslušnost soudu

Žaloba na určení neoprávněnosti výpovědi je sice zakotvena v hmotněprávním předpise, řízení o ní se však pochopitelně řídí předpisem procesněprávním, v tomto případě občanským soudním řádem. Věcná příslušnost se řídí ustanovením § 9 odst. 1 OSŘ a místní příslušnost se řídí § 88 písm. b) OSŘ. Věcně příslušným soudem pro podání žaloby je tak soud okresní, případně obvodní, a místně příslušným soudem je soud, v jehož obvodu se nachází nemovitá věc (prostor sloužící podnikání), která je předmětem nájmu.

4.1.3 Lhůta pro podání žaloby

Lhůta pro podání žaloby dle § 2314 odst. 3 je dvouměsíční a počíná běžet marným uplynutím jednoměsíční lhůty vypovídající strany po zpětvzetí výpovědi. Jedná se o lhůtu hmotněprávní a lhůtu prekluzivní. Zvolením této úpravy je patrné, že úmyslem zákonodárce bylo v zájmu právní jistoty časově omezit právo vypovídáné strany napadnout oprávněnost výpovědi, respektive naplněnost výpovědního důvodu u soudu. S ohledem na její hmotněprávní a prekluzivní charakter je lhůta pro podání žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi

⁵⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2021, sp. zn. 26 Cdo 3803/2020

⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2023, sp.zn. 21 Cdo 3503/2022

zachována pouze tehdy, pokud žaloba nejpozději posledního dne lhůty došla soudu. Zmeškání této lhůty nelze prominout. V intencích nájmu bytu Nejvyšší soud dospěl k závěru, že lhůta k přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu podle § 2290 je zachována i v případě, kdy je žaloba podána u místně nebo věcně nepřislušného soudu.⁵⁷ Již v předcházejících kapitolách jsem uváděl, že zákonodárce v důvodové zprávě k občanskému zákoníku označuje § 2314 jako období ustanovení týkajících se nájmu bytu,⁵⁸ a přestože dle mého názoru nelze toto ustanovení považovat za přímou období ustanovení § 2290, neexistuje důvod, aby judikurní závěry vztahující se k § 2290 nebylo možné vztáhnout i na ustanovení § 2314. Vzhledem k tomu se přikláním k závěru, že lhůta pro podání žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání dle § 2314 odst. 3 by ve světle výše uvedené judikatury měla být zachována i v případě, kdy je žaloba podána u místně nebo věcně nepřislušného soudu.

4.1.4 Žalobní návrh

Jednou z nezbytných náležitostí žaloby je žalobní návrh neboli též petit, z kterého musí být patrné, čeho se žalobce domáhá.⁵⁹ Tato povinnost však neznamená, že byl žalobce povinen učinit soudu návrh na znění výroku jeho rozsudku. Obecně pouze platí, že žalobní návrh musí být přesný, určitý a srozumitelný. V první řadě proto, že soud nemůže ve výroku rozsudku účastníkům přiznat jiná práva a uložit jim jiné povinnosti, než jsou žalobním petitem navrhovány, a v druhé řadě proto, že výrok soudního rozhodnutí, který je nesrozumitelný, nepřesný či neurčitý, by nemohl být vykonatelný.⁶⁰ To ale neznamená, že soud musí ve svém výroku soudního rozhodnutí doslovně převzít žalobní návrh tak, jak jej formuloval žalobce. Naopak soud může návrh žalobce obsažený v petitu formulovat ve výroku rozsudku odlišně, avšak pouze za předpokladu, že použitím jiných slov vyjádří ve výroku svého rozhodnutí stejná práva a povinnosti, kterých se žalobce domáhal.⁶¹

Ve vztahu k žalobě na určení neoprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání je pak nutné uvést, že nesprávná formulace žalobního petitu soudu bez dalšího

⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 2023, sp. zn. 26 Cdo 3259/2022

⁵⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. [online] 3. 2. 2012 [cit. 2024-09-20]. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>, s. 510.

⁵⁹ § 79 odst. 1 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění

⁶⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 1. 9. 1998, sp. zn. I. ÚS 233/97

⁶¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2031/2017

nebrání soudu v projednání žaloby ani v jeho správné formulaci, je-li z obsahu žaloby, případně doplňujících tvrzení zřejmé, že žalobce se domáhá přezkumu oprávněnosti výpovědi ve smyslu § 2314 odst. 3.⁶² Pokud žalobce podal žalobu včas ve lhůtě dle § 2314 odst. 3, současně před podáním žaloby podal řádně námitky proti výpovědi a v žalobě zpochybňuje naplněnost výpovědního důvodu či namítá neplatnost výpovědi, pak neexistuje důvod, aby soud považoval takovou žalobu za obecnou určovací žalobu ve smyslu § 80 OSŘ. V rámci své rozhodovací činnosti tak Nejvyšší soud v souladu s výše uvedenými závěry v konkrétních případech rozhodl, že projednání a rozhodnutí o žalobě coby žalobě na určení neoprávněnosti výpovědi ve smyslu § 2290, respektive § 2314 odst. 3 nebránil petit, ve kterém se žalobce domáhal u soudu například určení „*neplatnosti výpovědi*“, „*neoprávněnosti tudíž neplatnosti*“ nebo určení „*že Smlouva nezanikla výpovědí (Dopisem)*“.⁶³

4.1.5 Podání žaloby před uplynutím lhůty pro zpětvzetí

Vzhledem ke skutečnosti, že právo žádat soud o přezkum oprávněnosti výpovědi vzniká dle § 2314 vypovídající straně až uplynutím jednoměsíční lhůty pro zpětvzetí výpovědi ze strany vypovídající strany, bylo podání žaloby před uplynutím této lhůty považováno za důvod pro odmítnutí takové žaloby pro její předčasnost.⁶⁴ Nejvyšší soud ale při posuzování této otázky nebyl tak striktní, když dovodil, že samotné podání žaloby na přezkum oprávněnosti výpovědi ještě před tím, než vypovídající straně uplynula lhůta k zpětvzetí výpovědi, není samo o sobě důvodem pro zamítnutí žaloby podle § 2314 odst. 3. Tento závěr odůvodnil tak, že soudu nic nebrání o této žalobě rozhodnout, je-li v době rozhodování zřejmé, že lhůta pro zpětvzetí výpovědi již vypovídající straně uplynula a ta svou výpověď nevzala zpět.⁶⁵ Benevolentnější přístup Nejvyššího soudu k předčasnému podání žaloby na určení neoprávněnosti výpovědi nájmu považuji za pochopitelný a smysluplný, a to i s ohledem na zásadu hospodárnosti řízení (procesní ekonomie), když v takové situaci je nepochybné, že vada spočívající v předčasném podání žaloby je v době, kdy by soud měl rozhodnout o zamítnutí žaloby, zhojena uplynutím zákonem stanovené lhůty a žalobci by tak soudem byla zamítána žaloba, kterou je v době jejího zamítnutí již oprávněn podat.

⁶² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1509/2019

⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 542/2019 a Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1509/2019

⁶⁴ MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2314 [Přezkum oprávněnosti výpovědi]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 12.

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1509/2019

4.2 Rozsah přezkumu oprávněnosti výpovědi – oprávněnost v širším a užším smyslu

Zásadní otázkou spojenou se soudním přezkumem oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání v řízení dle § 2314 odst. 3 je rozsah, v jakém soud oprávněnost výpovědi zkoumá. Jak jsem již uvedl v podkapitole věnované právní úpravě řízení přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího k podnikání, Nejvyšší soud v rámci své rozhodovací činnosti označil řízení dle § 2314 odst. 3 za zvláštní řízení, které bylo do právní úpravy zavedeno výhradně k přezkumu oprávněnosti výpovědi, tedy k přezkumu, zda byl výpovědní důvod uváděný ve výpovědi naplněn. Pokud by soudy posuzovaly oprávněnost výpovědi striktně v souladu s touto definicí řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu, omezily by se v praxi pouze na posouzení, zda vypovídající strana učinila výpověď z důvodu stanoveného zákonem, případně z důvodu ujednaného ve smlouvě o nájmu a zda byl tento důvod naplněn. V případě, že by soud v daném případě tuto otázku vyhodnotil kladně, musel by shledat výpověď nájmu jako oprávněnou.

V řízení dle § 2314 odst. 3 však posouzení oprávněnosti výpovědi není omezeno pouze na naplněnost výpovědního důvodu. V této souvislosti poskytuje východisko judikatura týkající se ustanovení o nájmu bytu a zejména týkající ustanovení § 2290, která řízení, a tedy i rozsah přezkumu oprávněnosti výpovědi, vymezuje odlišně a neomezuje jej pouze na oprávněnost v užším smyslu, tedy na naplněnost výpovědního důvodu. Z konstantní judikatury vyplývá jednoznačný závěr, že soud bez dalšího musí přímo v rámci řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi posoudit i otázku její platnosti, případně zdánlivosti, jinak se jedná o neúplné právní posouzení věci.⁶⁶ Přestože soud formálně rozhoduje o neoprávněnosti předmětné výpovědi, musí se zabývat i obecnými důvody její neplatnosti či zdánlivosti, jelikož i neplatná či zdánlivá výpověď nájmu je ve světle ustálené judikatury neoprávněná, a to bez ohledu na naplněnost výpovědního důvodu. Nejvyšší soud tak ve vztahu k přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu bytu a shodně prostoru sloužícího podnikání dovodil, že ten je nutno chápat v širším smyslu.⁶⁷

Když se Nejvyšší soud zabýval otázkou rozsahu přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání v řízení dle § 2314 odst. 3, opřel se o výše uvedenou judikaturu k ustanovení § 2290, tedy že i v řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu

⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016

prostoru sloužícího podnikání se soud musí zabývat otázkou zdánlivosti a platnosti výpovědi s tím, že i neplatná či zdánlivá výpověď je bez ohledu na naplněnost výpovědního důvodu neoprávněná. Dle názoru Nejvyššího soudu neexistují důvody, pro které by závěry ohledně rozsahu přezkumu v řízení dle § 2290 nebylo možné vztáhnout i nařízení dle § 2314 odst. 3, a to právě i s ohledem na skutečnost, že ustanovení § 2314 odst. 3 je v intencích nájmu prostoru sloužícího podnikání obdobou ustanovení § 2290.⁶⁸ Nejvyšší soud rovněž poukazuje na rozdíly právní úpravy v nutnosti podání námitek proti výpovědi nájmu, nicméně uzavírá, že smysl a účel těchto dvou ustanovení je nutno chápat obdobně a s ohledem na to je nutné obdobně přistupovat i k otázkám spojeným s přezkumem oprávněnosti výpovědi nájmu.⁶⁹

Problematiku rozsahu přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání dle § 2314 odst. 3 lze tedy shrnout tak, že nezabývá-li se soud v řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání otázkou zdánlivosti či absolutní neplatnosti výpovědi, je jeho právní posouzení neúplné, a tudíž nesprávné. Naopak dospěje-li soud v tomto řízení k závěru, že výpověď je z nějakého důvodu neplatná či zdánlivá, musí takové žalobě vyhovět, jelikož ani taková výpověď nebyla v širším smyslu dána oprávněně a v souladu se zákonem. Závěrem je také nutné podotknout, že při případném sporu musí smluvní strany brát zřetel na vývoj a aktuální závěry judikatury týkající se řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu bytu dle § 2290, jelikož tyto závěry jsou přiměřeně aplikovatelné i na řízení dle § 2314 odst. 3.

4.3 Přezkum oprávněnosti výpovědi v jiných řízeních

Jelikož v právním řádu je zakotveno speciální řízení, které existuje výhradně za účelem přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání, nabízí se úvaha, zda jsou soudy oprávněny zkoumat oprávněnost výpovědi i v jiném řízení, než právě v tomto zvláštním řízení dle § 2314 odst. 3. Odpověď na tuto otázku je negativní, soudy se oprávněností výpovědi v užším smyslu, tedy naplněností výpovědního důvodu, mohou zabývat výhradně v řízení dle § 2314 odst. 3. Nejvyšší soud České republiky ve své judikatuře připouští, že zákonodárce má možnost vyhradit posouzení oprávněnosti určitého právního jednání

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2018, sp. zn. 26 Cdo 5461/2017

⁶⁹ Tamtéž

samostatnému řízení, čímž je vyloučeno, aby tato otázka byla řešena v jiných řízeních, byť jako otázka předběžná.⁷⁰

Je-li však přezkum oprávněnosti výpovědi nutno chápat v širším smyslu, tedy že soud se musí v rámci řízení zabývat i neplatností či zdánlivostí výpovědi, vyvstává otázka, zda je soud oprávněn i neplatnost a zdánlivost výpovědi (tedy oprávněnost v širším smyslu) zkoumat výhradně v řízení dle § 2314 odst. 3, nebo zda k takovým vadám přihlédne i v jiných řízeních souvisejících s nájemním vztahem. V této souvislosti Nejvyšší soud dovodil, že ustanovení § 2290, respektive § 2314 odst. 3 nebrání tomu, aby soud k neplatnosti či zdánlivosti výpovědi přihlédl i v jiném řízení. Na jedné straně by se tedy soud měl zabývat otázkou neplatnosti či zdánlivosti výpovědi v řízení dle § 2314 odst. 3, na druhé straně pouhá skutečnost, že žalobce neuplatní důvody neplatnosti či zdánlivosti výpovědi v rámci tohoto řízení a ty v něm nevjdou najevo ani jiným způsobem, nebrání žalobci tyto důvody uplatnit v jiných řízeních.⁷¹ Vady výpovědi mající za následek její neplatnost či zdánlivost má tedy žalobce možnost namítat kdykoliv, například v řízení o vyklizení předmětu nájmu, případně vjdou-li najevo jinak, soud k nim přihlédne i bez námítky žalobce.⁷² V důsledku výše uvedeného proto může nastat i situace, kdy soud shledá výpověď nájmu neplatnou v řízení o vyklizení i navzdory tomu, že řízení o vyklizení předcházelo řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi, kde soud shledal předmětnou výpověď jako oprávněnou. Ostatně i z obecných ustanovení k právnímu jednání vyplývá, že soud je dle § 588 povinen k absolutní neplatnosti přihlížet z úřední povinnosti, a to samé platí dle § 554 i pro právní jednání zdánlivé, případně nicotné. Pro úplnost je třeba dodat, že k relativní neplatnosti soud přihlédne jen v případě, že ji žalobce sám namítne, jak stanoví § 586 odst. 2.

⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2019, sp. zn. 26 Cdo 649/2018

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017

⁷² BAJURA, J. § 2314 [Námítky proti výpovědi, žaloba na přezkoumání oprávněnosti výpovědi]. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-9-19]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

4.4 Přezkum oprávněnosti výpovědi bez udání důvodu

Již v podkapitole věnované výpovědi nájmu bez udání důvodu jsem uvedl, že ujednání, které opravňuje obě či jednu stranu nájem vypovědět bez udání důvodu, má za důsledek vyloučení možnosti přezkumu oprávněnosti takové výpovědi v řízení dle § 2314 odst. 3. Stejně je tomu u výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu neurčitou, kde strana má v souladu s § 2312 právo nájem vypovědět v šestiměsíční (z vážných důvodu v tříměsíční) výpovědní době a není povinna ve výpovědi uvést výpovědní důvod.

Judikatura Nejvyššího soudu je ustálena v závěru, že pokud si strany sjednaly možnost vypovědět nájem bez uvedení důvodu nebo vyplývá-li tato možnost ze zákona, vypovídající strana nemusí výpověď jakkoliv odůvodňovat a v takovém případě je vyloučeno zvažovat naplněnost výpovědního důvodu, potažmo zabývat se otázkou její oprávněnosti v řízení dle § 2314 odst. 3.⁷³ Odlišně je tomu v případě, že strana vypovídá nájem na dobu neurčitou z vážných důvodu v tříměsíční výpovědní době podle § 2312, jelikož v takovém případě je povinna ve výpovědi vylíčit vážné důvody, které skončení nájmu v kratší výpovědní době odůvodňují, jinak nájem nemůže skončit dříve než uplynutím šestiměsíční výpovědní doby.⁷⁴ Ve vztahu k § 2312 se proto Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda může předmětem řízení dle § 2314 odst. 3 být spor o délku výpovědní doby, tedy právě závažnost důvodů vedoucích k výpovědi nájmu v tříměsíční době. Dle Nejvyššího soudu případná neexistence vážných důvodů nemůže mít vliv na oprávněnost výpovědi nájmu, když nájem mohl být vypovězen i bez udání důvodu, a to především s ohledem na skutečnost, že nájem přesto na základě této výpovědi skončí, byť v jiné (šestiměsíční) výpovědní době.⁷⁵ Předmětem řízení o určení neoprávněnosti výpovědi nájmu dle § 2314 tedy s ohledem na výše uvedené nemůže být pouze spor o délku výpovědní doby.

Pro úplnost je nutné uvést, že i pokud vypovídající strana uvede ve výpovědi důvod, ačkoliv tak ze zákona či dle smluvního ujednání učinit nemusela, nezakládá tato skutečnost sama o sobě právo vypovídající strany domáhat se přezkumu naplněnosti výpovědního důvodu v řízení dle § 2314, jelikož i v takovém případě bude na výpověď nahlíženo jako na výpověď

⁷³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3609/2019 též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2020

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3111/2019

⁷⁵ Tamtéž

bez udání důvodu.⁷⁶ Je-li strana oprávněna nájem vypovědět bez udání důvodu, je současně oprávněna smlouvu vypovědět z jakéhokoli důvodu a z toho vyplývá, že ať už ve výpovědi vypovídající strana užije jakýkoli důvod, není to z hlediska přípustnosti přezkumu oprávněnosti významné.

⁷⁶ NOVOTNÝ, Michal § 2310 [Výpověď nájmu na dobu určitou]. In: Doležal Marek, Jirsa Jaromír, Novotný Michal, Trávníková Blanka, kolektiv autorů, Občanský zákoník – Komentář s judikaturou – Svazek XII – Závazky z právních jednání (§ 2055-2893), CODEXIS publishing, 01.09.2018 [cit. 11.07.2024] Převzato z CODEXIS®, doplnku LIBERIS®.

5. Vyklizení prostoru služícího podnikání

Tato kapitola bude věnována vyklizení prostoru služícího podnikání, kterou sice nelze označit za fázi procesu výpovědi nájmu prostoru služícího podnikání a obrany proti ní z důvodu, že nájem může skončit a zpravidla končí před vyklizením předmětu nájmu, nicméně jedná se o úzce provázanou součást skončení nájmu. V souvislosti s vyklizením nemovitých věcí a obzvláště prostoru služícího podnikání se pak v praxi objevuje celá řada problémů a otázek, kterým považuji za nezbytné věnovat pozornost, především s ohledem na důsledky, které může neznalost práv a povinností či vědomé zvolení protiprávního postupu při vyklizení předmětu nájmu pro smluvní strany znamenat.

Občanský zákoník vyklizení prostoru služícího podnikání po skončení nájmu výslovně neupravuje. Povinnosti nájemce při skončení nájmu prostoru služícího podnikání tak vyplývají pouze z obecného ustanovení § 2225 o skončení nájmu, které povinnosti nájemce při skončení nájmu vymezuje. Nájemce má především povinnost odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal. Ve vztahu k nájmu nemovitých věcí toto ustanovení konkretizuje, že odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Způsob předání nájmu prostoru služícího podnikání je pak nutno dovodit *per analogiam* z ustanovení týkajících se nájmu bytu, konkrétně ustanovení § 2292, které mimo jiné stanoví, že byt (analogicky prostor služící podnikání) je odevzdán pronajímateli „*obdrží-li klíče*“ a nebrání-li mu nic v užívání a přístupu do bytu (prostoru služícího podnikání). Při výkladu tohoto ustanovení je samozřejmě nutné brát v potaz možnou specifickou podobu prostor služících podnikání a technologický vývoj. V praxi se tedy nemusí jednat striktně o předání klíčů, ale například bezpečnostního čipu či přístupového kódu, který umožňuje volný přístup k nemovité věci.⁷⁷ Nájemce je zkrátka povinen pronajímateli předat a zpřístupnit prostor služící podnikání takovým způsobem, aby pronajímatel mohl s ohledem na charakter dotčeného prostoru služícího podnikání s předmětem nájmu skutečně disponovat a realizovat své užívací právo k němu.⁷⁸ Před odevzdáním prostoru služícího podnikání je nájemce dále povinen z něj odstranit své movité věci, jelikož pouhé zpřístupnění prostoru a odevzdání klíčů (či jiný srovnatelný způsob) bez současného vyklizení movitých věcí nájemce nelze považovat za splnění povinnosti

⁷⁷ MLYNÁŘ Vojtěch, § 2225 [Odevzdání věci pronajímateli]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 5.

⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2010, sp. zn. 30 Cdo 5390/2008

nájemce odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal.⁷⁹ V zájmu právní jistoty a předejití případným sporům lze stranám doporučit o převzetí prostoru sloužícího podnikání po skončení nájmu pořídit protokol podepsaný oběma stranami.

5.1 Prostředky vyklizení předmětu nájmu

Nájemce má povinnost odevzdat pronajímateli vyklizený prostor sloužící podnikání „při skončení nájmu“, tím se obecně rozumí poslední den nájmu.⁸⁰ V praxi však mnohdy dochází k situaci, že nájemce při skončení nájmu prostor sloužící podnikání nevyklidí a dostává se tak do prodlení. Jediným legitimním prostředkem vyklizení prostoru sloužícího podnikání je v takové situaci podání žaloby směřující proti nájemci či jinému neoprávněnému držiteli. Nejvyšší soud se zásadně vymezil proti možnosti pronajímatele vyklidit nemovitou věc svépomocí. V této souvislosti zdůraznil, že svépomoc je dle občanského zákoníku přípustná pouze při bezprostředním ohrožení subjektivního práva. V případě trvání pokojného, byť neoprávněného, stavu naopak svépomoc dle názoru Nejvyššího soudu nepřipadá v úvahu.⁸¹ Pronajímatel tedy není oprávněn vniknout po skončení nájmu do prostor sloužících podnikání a tyto prostory svépomocí vyklidit, a to ani v případě, že je nájemce v prodlení se splněním povinnosti prostory vyklidit a předat je pronajímateli.

V rámci své rozhodovací činnosti se Nejvyšší soud až donedávna negativně stavěl k otázce, zda může povinnost nájemce vyklidit nemovitost být předmětem notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti dle ustanovení § 71b zák. č. 358/1992 Sb., notářského řádu (dále jen „*NotŘ*“). Notářským zápisem se svolením k vykonatelnosti je dle názoru Nejvyššího soudu možno vymáhat pouze povinnost ze závazkového právního vztahu. Povinnost vyklidit nemovitost užívanou bez právního důvodu však Nejvyšší soud považoval za ochranu vlastnického práva, nikoliv za povinnost mající základ v závazkovém právním vztahu (jelikož ten již zanikl) a jako taková nemohla být tato povinnost předmětem notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.⁸² Notářský zápis se svolením k vyklizení nemovitosti ze strany povinného tedy nemohl být způsobilým exekučním titulem, na jehož základě je vypovídající

⁷⁹ BAJURA, J. § 2225 [Povinnost nájemce při skončení nájmu]. In: ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520)*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2024-9-19]. ASPI_ID KO89_e2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

⁸⁰ Tamtéž

⁸¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3432/2007

⁸² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019

strana oprávněna se domáhat vyklizení nemovitosti podáním návrhu na zahájení exekuce. V recentním rozhodnutí však Nejvyšší soud tento názor přehodnotil. Svůj závěr zdůvodnil tím, že přenechání věci k užívání další osobě je jeden z typů závazků upravených v občanském zákoníku a není pochyb, že součástí vzájemných práv a povinností je i povinnost osoby, která věc užívala, ji po skončení sjednaného závazku vrátit tomu, kdo jí věc přenechal. Rozhodl proto, že notářský zápis může sloužit k zajištění povinnosti bývalého nájemce vyklidit byt při skončení nájmu.⁸³ Tento nový přístup znamená, že pronajímatel má možnost velmi efektivně zajistit vyklizení předmětu nájmu a vyhnout se tak nutnosti vedení dlouhých soudních řízení. Toto rozhodnutí pronajímatelům v praxi zajišťuje nejen větší právní jistotu, ale především představuje výrazně rychlejší a současně méně nákladné řešení neoprávněného užívání nemovitosti ze strany nájemce.

S ohledem na výše uvedené na tomto místě považuji za nutné zdůraznit, že jediným prostředkem, prostřednictvím kterého má pronajímatel právo se v souladu se zákonem domáhat vyklizení prostoru sloužícího podnikání neoprávněně užívaného nájemcem i po skončení nájmu, je žaloba na vyklizení nemovitosti. Žaloba na vyklizení je v tomto případě určitou modifikací nebo přesněji formou žaloby na vydání věci dle § 1040, kterou se vlastník nemovité věci domáhá jejího vydání od neoprávněného držitele.⁸⁴ Případný pravomocný rozsudek, kterým soud uložil nájemci povinnost předmět nájmu vyklidit, a výše zmíněný notářský zápis se svolením k vykonatelnosti dle § 71b NotŘ jsou pak dle platné právní úpravy jedinými exekučními tituly, na jejichž základě může být nařízena a provedena exekuce vyklizením prostoru sloužícího podnikání užívaného nájemcem navzdory existenci pravomocného rozsudku ukládajícím mu povinnost předmět nájmu vyklidit, případně užívaného nájemcem navzdory uplynutí sjednané lhůty k vyklizení. Výkon rozhodnutí vyklizením nemovitosti upravuje občanský soudní řád v ustanovení § 340 až § 344 jakožto jednu z forem uspokojení práv na nepeněžitě plnění a tato úprava se analogicky užije i na exekuci.

⁸³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2024, sp. zn. 31 Cdo 225/2024: „Jestliže nárok vlastníka (držitele, nebo detentora) na vyklizení nemovitosti osobou, která ji neoprávněně užívá – ať již proto, že mezi nimi nikdy nebyl žádná závazkový (smluvní) vztah nebo proto, že tento vztah skončil (typicky nájem, výpůjčka, výprosa apod.), vyplývá nejen z věcněprávního vztahu, ale i ze závazkového vztahu (nájmu, dohody o vyklizení atd.), lze jej tak považovat ve smyslu § 71b not. ř. za nepeněžitý nárok vyplývající ze závazkového vztahu, který může být předmětem notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.“

⁸⁴ Tamtéž

Od vyklizení prostoru sloužícího podnikání svépomocí, které nemá oporu v platné právní úpravě, je nutné odlišovat uplatnění zadržovacího práva pronajímatelem dle § 2234, v rámci kterého přistoupí pronajímatel k přemístění zadržovaných věcí mimo předmět nájmu. Pronajímatel má dle § 1397 odst. 2 povinnost o zadržovanou věc či věci pečovat jako řádný hospodář, pokud tedy pronajímatel přistoupí v rámci výkonu zadržovacího práva k přemístění movitých věcí nájemce právě z důvodu, aby plnil tuto zákonnou povinnost a mohl zadržené věci uchovávat s péčí řádného hospodáře, pak se takový postup nedá považovat za svévolné vyklizení předmětu nájmu a nelze takový postup bez dalšího označit za protiprávní. Pronajímatel je oprávněn movité věci nájemce odstranit (přemístit) z předmětu nájmu i z důvodu, aby se tyto movité věci nedostaly z jeho moci ve smyslu ustanovení § 1399 písm. c) a zamezil tak jednomu z možných důvodů zániku zadržovacího práva.⁸⁵ Ani takové zajištění movitých věcí nájemce nelze považovat za protiprávní vyklizení předmětu nájmu. Pronajímatel však musí dbát na to, aby podmínky pro oprávněný výkon zadržovacího práva byly splněny a nesmí do předmětu nájmu za tímto účelem vniknout protiprávně bez souhlasu nájemce.

5.2 Řízení o vyklizení předmětu nájmu

Žalobou na vyklizení se pronajímatel u soudu domáhá vydání rozsudku, kterým uloží nájemci povinnost prostor sloužící podnikání vyklidit, a to zpravidla do 15 dnů od právní moci rozhodnutí. Odůvodňují-li to zvláštní okolnosti, soud může ve výroku rozhodnutí nájemci poskytnout delší lhůtu k vyklizení předmětu nájmu. Jedná se o civilní řízení sporné a řídí se tak obecnou úpravou obsaženou v občanském soudním řádu. Aby byl pronajímatel v řízení úspěšný, musí prokázat, že nájemní vztah platně skončil a že nájemce nesplnil svou povinnost předmět nájmu vyklidit, tedy že nájemce dosud prostor sloužící podnikání neoprávněně užívá.

Považuji zde za důležité podotknout, že občanský soudní řád umožňuje žalovanému uplatnit za řízení svá práva proti žalobci vzájemným návrhem ve smyslu § 97 odst. 1 OSŘ. Ve vztahu k vyklizení prostoru sloužícího podnikání je tato skutečnost významná z důvodu, že pronajímatel vystupuje jako žalovaný v řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu dle § 2314 odst. 3. Pronajímatel tak může řízení, ve kterém se nájemce domáhá vyslovení neoprávněnosti výpovědi nájmu, využít k podání vzájemného návrhu na vyklizení prostoru

⁸⁵ MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2234 [Zadržovací právo pronajímatele]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 3.

sloužícího podnikání směřující proti žalobci.⁸⁶ V případě úspěchu ve sporu tím pronajímatel v rámci jednoho řízení dosáhne nejen vydání rozhodnutí, kterým soud shledá výpověď nájmu oprávněnou, ale současně uloží povinnosti nájemci předmět nájmu ve stanovené lhůtě vyklidit. Jak jsem již uváděl v předchozí podkapitole, takový rozsudek poté představuje vedle notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti jediný platný exekuční titul pro vyklizení prostoru sloužícího podnikání. Jelikož lze předpokládat, že pronajímatel zpravidla má zájem na tom, aby předmět nájmu nebyl neoprávněně užíván nájemcem a dosáhl jeho vyklizení v co nejkratším možném čase po skončení nájmu, podání vzájemného návrhu na vyklizení prostoru sloužícího podnikání pronajímatelem v rámci řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi nájmu představuje ideální řešení, kterým lze tohoto stavu dosáhnout.

5.3 Trestněprávní aspekty (ne)vyklizení předmětu nájmu

V závěru této kapitoly se chci zaměřit na jednání, ke kterým v praxi nezdědka dochází v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu, ačkoliv nemají oporu v platné právní úpravě, jelikož smluvní strany si nemusí být vědomy, jak vážné právní důsledky může jejich počínání mít. Chci zde především poukázat na praktiky užívané pronajímateli a možné trestněprávní konsekvence s nimi spojené, jelikož v některých případech nemusí zůstat odpovědnost jednajících osob za protiprávní jednání pouze v civilní (občanskoprávní) rovině.

5.3.1 Trestněprávní aspekty vyklizení předmětu nájmu svépomocí

Je pochopitelné, že pronajímatelé nemají vždy zájem podstupovat vleklá soudní řízení kvůli nájemci, který neoprávněně užívá nemovitost v jejich vlastnictví. Hledají proto v praxi různé způsoby, kterými neoprávněného uživatele ze své nemovitosti dostat. Někdy tato snaha zahrnuje i najmutí společností, které nabízí vyklizení nemovitosti i bez exekučního titulu, případně se uchýlí k tomu, že vezmou věci do vlastních rukou. Již v úvodu této kapitoly jsem uvedl, že Nejvyšší soud zásadně odmítl možnost pronajímatele svévolně předmět nájmu vyklidit v případě, kdy v něm nájemce protiprávně setrvává po skončení nájmu.⁸⁷ To platí samozřejmě i v případě, kdy si za tímto účelem najme jinou osobu. Tento závěr shledal svévolné vyklizení prostoru sloužícího podnikání za protiprávní z hlediska občanského práva.

⁸⁶ HULMÁK, Milan, op. cit., s. 519.

⁸⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3432/2007

Nejvyšší soud se však ve své judikatuře konsekvencemi a kvalifikací takového jednání zabýval i z hlediska práva trestního a dospěl k závěru, že pronajímatel může protiprávním vyklizením předmětu nájmu naplnit nejen skutkovou podstatu neoprávněného zásahu k domu, bytu či nebytovému prostoru podle § 208 odst. 2 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník (dále jen „TrZ“) a porušování domovní svobody dle § 178 TrZ, ale v určitých případech i skutkovou podstatu trestného činu krádeže dle § 205 TrZ. Je nutné podotknout, že trestný čin porušování domovní svobody směřuje k ochraně domácnosti (tedy prostoru drženého k bydlení) a naplnění této skutkové podstaty tak nepřipadá v případě prostoru sloužícího podnikání v úvahu.⁸⁸

Dle názoru Nejvyššího soudu pronajímatel není oprávněn vniknout do předmětu nájmu užívaného nájemcem a bez jeho svolení odvézt věci v něm umístěné z důvodu dlužného nájemného (či jiného nároku), jelikož v takovém případě nejsou splněny podmínky žádné z okolností vylučujících protiprávnost ani výkonu zadržovacího práva, a to ani po skončení nájmu.⁸⁹ Takové jednání zakládá odpovědnost pachatele za spáchání trestného činu krádeže a v mezích nájmu bytu i porušování domovní svobody. Nejvyšší soud se dále vyjádřil ke znaku присвоjení trestného činu krádeže, a to tak, že tento znak je naplněn, pokud pachatel získá možnost neomezené dispozice s cizí věcí, již se zmocnil, a jedná s vůlí nakládat s touto věcí jako s vlastní. Pronajímatele, respektive pachatele nezavazuje trestní odpovědnosti skutečnost, že nemá v úmyslu si věci nájemce ponechat a užívat je, jelikož pokud protiprávně získá možnost trvalé dispozice s těmito věcmi a disponuje s nimi jako s vlastními (např. odvezením na místo vlastníkovu neznámé či odmítnutím je vlastníkovu vydat), naplnil takovým jednáním znak objektivní stránky trestného činu krádeže ve smyslu присвоjení si cizí věci.⁹⁰

Nejenže pronajímatel nesmí svévolně vyklidit předmět nájmu, ale nesmí ani jinak bránit nájemci v jeho užívání. Judikatura Nejvyššího soudu i komentářová literatura k ustanovení § 208 odst. 2 TrZ za takové bránění, které naplňuje znaky trestného činu neoprávněného zásahu k domu, bytu či nebytovému prostoru, označuje například znemožnění přístupu uzamčením nebo jiným uzavřením, třeba i za pomoci bezpečnostní agentury.⁹¹ Za zásahy, které znemožňují

⁸⁸ ŠÁMAL, Pavel. § 178 [Porušování domovní svobody]. In: ŠÁMAL, Pavel a kol. Trestní zákoník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023, s. 2244, marg. č. 2.

⁸⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 5 Tdo 444/2018

⁹⁰ Tamtéž

⁹¹ ŠÁMAL, Pavel. § 208 [Neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru]. In: ŠÁMAL, Pavel a kol. Trestní zákoník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023, s. 2630, marg. č. 12.

nebo podstatně narušují výkon užívacího práva, je třeba považovat i svévolné přerušení dodávky vody, elektrického proudu nebo plynu.⁹²

Podání žaloby na vyklizení tedy sice představuje časově náročný postup, zpravidla jsou s ním spojeny i nemalé náklady na právní zastoupení a není zaručena ani dobytost nároků (například vydání bezdůvodného obohacení či právo na náhradu nákladů řízení), které soud může žalobci v důsledku neoprávněného užívání nemovitosti přiznat, v současné chvíli však představuje jediný legitimní prostředek, jakým lze vyklizení předmětu nájmu užívaného nájemcem po jeho skončení docílit, nesvolil-li nájemce k vykonatelnosti – vyklizení předmětu nájmu v notářském zápise dle § 71b NotŘ. Vzhledem k potenciálním postihům spojeným se zvolením odlišného postupu pak lze uzavřít, že pronajímatelé by navzdory uvedeným nevýhodám neměli přistoupit k řešení věci vlastními silami ani skrze zprostředkovatele, kteří nabízejí vyklizení předmětu nájmu i bez exekučního titulu.

5.3.2 Trestněprávní aspekty setrvání nájemce v předmětu nájmu

Pronajímatel však není jedinou stranou nájemního vztahu, která se při skončení nájmu může dopustit jednání naplňující skutkovou podstatu trestného činu. Otázkou užití prostředků trestního práva v mezích vyklizení předmětu nájmu se zabýval i Ústavní soud. Ten v souladu s principem *ultima ratio* (zásadou subsidiarity trestní represe), z kterého vyplývá, že prostředky trestního práva musí být užívány jen tehdy, pokud užití jiných právních prostředků ke sjednání nápravy nepřichází v úvahu, neboť již byly vyčerpány nebo jsou zjevně neúčinné či nevhodné, dovodil, že není vhodné, aby orgány činné v trestním řízení ve věcech týkajících se otázky, zda a kdy má nájemce vyklidit nemovitou věc, zasahovaly dříve, než uplyne lhůta stanovená pro vyklizení bytu, když tuto otázku považuje za ryze občanskoprávní.⁹³ Na druhé straně připouští, aby se orgány činné v trestním řízení v případech, kdy bývalému nájemci marně uplynula soudem stanovená lhůta k vyklizení předmětu nájmu, anebo dokonce bylo již vedeno i exekuční řízení, zabývaly naplněním skutkové podstaty trestného činu neoprávněného zásahu k domu, bytu či nebytovému prostoru podle § 208 TrZ.⁹⁴

⁹² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 9. 2014, sp. zn. 8 Tdo 1038/2014

⁹³ Nález Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2005, sp. zn. II. ÚS 413/04

⁹⁴ Tamtéž

Právě spáchání trestného činu neoprávněného zásahu k domu, bytu či nebytovému prostoru podle § 208 TrZ nájemcem, není po uplynutí soudem stanovené lhůty k vyklizení vyloučeno. Byť se judikatura v této souvislosti váže především k neoprávněnému užívání bytu či domu po skončení nájmu, skutková podstata trestného činu dle § 208 TrZ zahrnuje i nebytové prostory (neboli prostory sloužící podnikání) a jsem tak přesvědčený, že ani v intencích nájmu prostoru sloužícího podnikání nelze v závažných případech naplnění této skutkové podstaty vyloučit. Nejvyšší soud ve své judikatuře zdůraznil, že možnost trestního stíhání nevyklučuje skutečnost, že spor mezi vlastníkem a dosavadním nájemcem je řešen v občanskoprávním řízení. Současně je však v každém případě nutné pečlivě zvažovat stupeň nebezpečnosti činu pro společnost, především s ohledem na dobu, po kterou bránění trvalo, na důvody vedoucí k tomuto činu a také na následky způsobené vlastníkovu nemovitosti.⁹⁵

⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 5 Tz 29/99

6. Optimální postup stran při skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání de lege lata

V poslední kapitole této práce chci shrnout dosavadní poznatky k právní úpravě skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání výpovědí především vyplývající z judikatury a komentářové literatury a na základě zjištěných závěrů předestřít oběma stranám nájemního vztahu optimální postup, který na straně jedné efektivně hájí jejich zájmy, a na straně druhé je současně v souladu s platnou právní úpravou, a to se zřetelem na aplikaci, výklad a praktický přístup soudů k dotčeným zákonným ustanovením, smluvním ujednáním a faktickému konání smluvních stran.

V první řadě je nutno brát ohled na dispozitivní charakter zvláštních ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání. V této souvislosti je žádoucí, aby strany již při samotném sjednávání nájemní smlouvy byly seznámeny s důsledky vyloučení určitých zákonných ustanovení či jejich modifikace. Zde považuji za důležité upozornit na ne zcela zřejmou skutečnost, že pokud strany do smlouvy zanesou ujednání, kterým vylučují aplikaci § 2314, toto ujednání v žádném případě nevylučuje možnost nájemce zpochybnit oprávněnost výpovědi a domáhat se vyslovení její neoprávněnosti v řízení před soudem. Naopak nájemce má v takové situaci možnost oprávněnost, případně platnost výpovědi zpochybnit v jakémkoliv jiném řízení souvisejícím s nájmem. Je-li tedy úmyslem pronajímatele sjednat nájemní smlouvu tak, aby v případě výpovědi nájmu byl co nejvíce urychlen proces obrany nájemce proti výpovědi a vyklizení předmětu nájmu, lze doporučit sjednání kratší lhůty pro podání námitek, jejímž uplynutím právo na přezkum oprávněnosti výpovědi prekluduje, případně námitkové řízení dle § 2314 odst. 1 a 2 ve smlouvě vyloučit s tím, že nájemce je pak oprávněn proti výpovědi brojit rovnou podáním žaloby. Variantou, která poskytuje pronajímateli největší právní jistotu z hlediska definitivnosti výpovědi nájmu, je samozřejmě uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou nebo sjednání možnosti nájmu prostoru sloužícího podnikání vypovědět bez udání důvodu, jelikož v takovém případě není možné výpověď napadnout a domáhat se jejího přezkumu v žádném řízení. Způsobilé zabránit platnému skončení nájmu jsou v tu chvíli pouze vady způsobující neplatnost či zdánlivost výpovědi, jak je tomu u všech právních jednání.

Rozhodne-li se pronajímatel nájmem na dobu určitou vypovědět před uplynutím sjednané doby, je zásadní, aby ve výpovědi byl uveden výpovědní důvod, jelikož jeho absenci zákon

spojuje s neplatností výpovědi. Pronajímatel má povinnost výpovědní důvod dostatečně určitě skutkově vymezit, jelikož v opačném případě nájemce nemá možnost seznámit se s důvody, které může zpochybňovat postupem dle § 2314. Ve výpovědi tedy zásadně nepostačí pouze odkázat na zákonné ustanovení. V případě, že pronajímatel vypovídá nájem bez výpovědní doby, považují za důležité zde v zájmu právní jistoty doporučit, aby ve výpovědi jasně vymezil, jakým způsobem a v jaké lhůtě očekává vyklizení předmětu nájmu, a to kvůli případnému posouzení, zda nájemce vyklidil předmět nájmu v souladu s výpovědí.

Pokud nájemce obdrží výpověď nájmu prostoru sloužícího podnikání, v první řadě nesmí předmět nájmu v souladu s výpovědí vyklidit, chce-li si zachovat možnost úspěšně zpochybnit naplněnost výpovědního důvodu v řízení před soudem, jelikož setrváním v předmětu nájmu zabrání nástupu fikce přijetí výpovědi bez námitek dle ustanovení § 2313. V odborné literatuře nepadá shoda na tom, po jakou dobu musí nájemce v předmětu nájmu setrvat, aby nástupu fikce zabránil, nicméně nepochybně musí setrvat v předmětu minimálně do podání námitek proti výpovědi. Z hlediska plynulé kontinuity nájemního vztahu považují za vhodné setrvat v předmětu nájmu až do uplynutí lhůty pro zpětvzetí výpovědi pro případ, že pronajímatel se tak rozhodne v návaznosti na námítky nájemce učinit. Nicméně nepovažují za nezbytné, aby nájemce v předmětu nájmu setrval i poté, především vzhledem k nárokům pronajímatele, které je vůči nájemci oprávněn uplatnit v případě úspěchu ve sporu. Přikláním se k názoru, že vyklizení nájmu v této fázi již nemůže mít za následek nástup fikce akceptace výpovědi bez námitek.

Dále nájemce musí dbát na to, aby včas podal proti výpovědi námítky, a to v zákonem vyžadované písemné formě. K následné žalobě na přezkum oprávněnosti výpovědi nájmu zdůrazňují především hmotněprávní povahu lhůty pro její podání, žaloba tedy nejpozději v poslední den lhůty musí dojít soudu. Podotýkám, že nájemce není v řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi vázán rozsahem námitek, nic mu tak nebrání namítat i odlišné důvody neoprávněnosti či neplatnosti výpovědi, než které uváděl v námítkách.

Pro pronajímatele je v této fázi optimální podat vzájemný návrh na vyklizení předmětu nájmu, jelikož tím v případě úspěchu ve sporu výrazně urychlí proces vyklizení nemovitosti. Tímto postupem v rámci jednoho řízení docílí nejen rozhodnutí, které potvrzuje oprávněnost výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání, ale současně tak může získat exekuční titul, který jej opravňuje domáhat se exekuce vyklizením nemovitosti. V případě, že nájemce nesplní

povinnost vyklidit prostor sloužící podnikání ve lhůtě uložené mu rozsudkem, exekuce vyklizením představuje nejzastší prostředek, jakým lze dosáhnout vyklizení předmětu nájmu neoprávněně užívaného nájemcem, jedná se však v takové situaci o jediný prostředek v souladu s platnou právní úpravou. I proto považuji ze strany pronajímatele za ideální využít možnosti opatřit exekuční titul již v rámci řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi. Až donedávna soudy nepřipouštěly žádný jiný exekuční titul k vyklizení nemovitosti. To změnila nejnovější judikatura Nejvyššího soudu, která přinesla zásadní obrat, a podle ní povinnost vyklidit nemovitost může nyní být předmětem notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti dle § 71b NotŘ. Jeho pořízení je pochopitelně podmíněno součinností obou stran nájemního vztahu. Je-li však nájemce ochoten přistoupit na pořízení notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti za trvání nájmu, pak by této možnosti měl pronajímatel nepochybně využít.

K vyklizení předmětu nájmu zbývá dodat, že pronajímatel není za žádných okolností oprávněn přistoupit k svévolnému vyklizení předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn (vzhledem k možným postihům do jisté míry povinen) domáhat se za tímto účelem nařízení exekuce vyklizením nemovitosti. To je možné pouze na základě řádného exekučního titulu, kterým byl donedávna pouze pravomocný rozsudek ukládající nájemci povinnost vyklidit předmět nájmu. Ve světle recentní judikatury je za řádný exekuční titul třeba nově považovat i notářský zápis se svolením k vykonatelnosti dle § 71b NotŘ. Vyklizením prostoru sloužícího podnikání svépomocí může pronajímatel v závažných případech naplnit skutkovou podstatu trestného činu neoprávněného zásahu k domu, bytu nebo nebytovému prostoru či trestného činu krádeže, a proto by se takového postupu měl zásadně vyvarovat. Naopak nájemce by v případě existence pravomocného rozhodnutí, kterým je mu uložena povinnost nemovitost vyklidit, neměl vyklizení předmětu nájmu bránit, ztěžovat ho a předmět nájmu by měl opustit. I v případě, že nájemní smlouva pro takový případ nestanoví žádné sankce, jako je například smluvní pokuta, setrvání v předmětu nájmu s každým dalším dnem či měsícem znamená navyšující se bezdůvodné obohacení na straně nájemce a ušlý zisk na straně pronajímatele, nemluvě o povinnosti uhradit mnohdy vysoké náklady exekuce i předcházejícího soudního řízení. Navíc i ve vztahu k jednání nájemce se mohou orgány činné v trestním řízení v odůvodněných případech zabývat otázkou, zda tímto jednáním nenaplnil skutkovou podstatu trestného činu neoprávněného zásahu k domu, bytu nebo nebytovému prostoru.

V obecné rovině dodávám, že v zájmu právní jistoty je vhodné, aby smluvní strany zachytily obsah právního jednání v písemné formě i tam, kde to zákon výslovně nevyžaduje,

například pořízením písemného protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Vhodný je tento postup například při předání vyklizeného prostoru sloužícího podnikání. Písemnou formu nevyžaduje zákon ani pro samotnou smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání či její výpověď. Vzhledem k velmi obtížnému prokazování obsahu právního jednání učiněného ústně, a naopak usnadnění prokazování důvodů a dalších podstatných okolností výpovědi nájmu v případě písemného právního jednání, jsem přesvědčený, že je v zájmu smluvních stran sjednat nájemní smlouvu v písemné formě a doporučuji z uvedených důvodů písemně učinit i její případnou výpověď.

Závěr

Tato práce poskytuje komplexní obraz o procesu skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání, kdy analýzou a následnou syntézou ustálené judikatury především Nejvyššího a Ústavního soudu České republiky, komentářové literatury a dalších relevantních zdrojů, zodpovídá v souladu se stanoveným cílem stěžejní otázky spojené s výpovědí nájmu prostoru sloužícího podnikání, procesem obrany proti ní a následným vyklizením předmětu nájmu.

V první řadě nabízí ucelený přehled možností stran upravit vzájemná práva a povinnosti při sjednávání smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání odlišně od platné platní úpravy, kde především poukazuje na dispozitivní charakter právní úpravy a upozorňuje na její meze. Dále práce shrnuje a poskytuje východiska k problematice formulace žalobního petitu, rozsahu posouzení oprávněnosti výpovědi či možnosti přezkumu oprávněnosti v jiných řízeních ve vztahu k přezkumu oprávněnosti výpovědi dle § 2314 odst. 3, kde se judikatura Nejvyššího soudu z podstatné části opírá o závěry judikatury týkající se výpovědi nájmu bytu. Ve vztahu k fikci akceptace výpovědi bez námitek dospívá k určení okamžiku a jednání, které brání jejímu nástupu. V neposlední řadě vymezuje přípustné prostředky vyklizení předmětu nájmu, zejména s ohledem na recentní významný posun judikatury z hlediska přípustnosti notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti coby řádného exekučního titulu k nařízení exekuce vyklizením nemovitosti, neučiní-li tak nájemce ve sjednané lhůtě po skončení nájmu. Dále poukazuje na možné trestněprávní konsekvence protiprávního postupu při vyklizení předmětu nájmu, když Ústavní i Nejvyšší soud připouští, že není vyloučeno, aby pronajímatel i nájemce svým jednáním v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu naplnili skutkovou podstatu trestného činu.

Sjednocení poznatků a závěrů učiněných na základě rozboru všech relevantních zdrojů skrze soubornou rekapitulaci nejpodstatnějších práv a povinností při sjednávání nájmu prostoru sloužícího podnikání, jeho výpovědi a vyklizení i obraně proti ní v poslední kapitole předestírá stranám nájemního vztahu optimální postup, který v co největší míře poskytuje ochranu jejich právům a současně je nevystavuje nepřiměřenému riziku odpovědnosti za protiprávní jednání, ať už v občanskoprávní či trestněprávní rovině.

V úplném závěru této práce chci věnovat pozornost budoucímu směřování právní úpravy skončení nájmu sloužícího podnikání. Již jsem uváděl, že snaha o vyklizení předmětu

nájmu neoprávněně užívaného nájemcem může znamenat počátek časově i finančně nákladného procesu, jelikož řízení o vyklizení v současné době trvá průměrně téměř jeden rok (v Praze je to dokonce v průměru kolem 450 dnů). Pozitivní zprávou je v tomto ohledu posun v judikatuře, který připouští, aby notářský zápis se svolením k vykonatelnosti dle § 71b NotŘ sloužil k zajištění povinnosti bývalého nájemce vyklidit předmět nájmu při skončení nájmu. Alespoň částečným řešením tohoto problému by dále mohl být návrh novely zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, který vláda schválila a předložila poslanecké sněmovně. Tento návrh do občanského soudního řádu zakotvuje tzv. příkaz k vyklizení, který je určitou obdobou platebního rozkazu a mělo by se tedy jednat o zjednodušenou formu řízení o vyklizení. Stejně jako je tomu u platebního rozkazu, žalovaná strana má právo podat proti rozkazu k vyklizení odpor, čímž se rozkaz ruší, soud nařídí ve věci jednání a v procesu vyklizení k žádnému urychlení pak nemůže dojít. Nicméně tento návrh dokazuje snahu a úmysl zákonodárce zavést do právní úpravy instituty, které pomohou zjednodušit a zrychlit proces vyklizení. V současné době návrh prošel druhým čtením a v případě jeho schválení by měl nabýt účinnosti 1. července 2025. Dle mého názoru je toto třeba vnímat jako pozitivní signál, jelikož je žádoucí, aby se legislativa tímto směrem ubírala.

Seznam zkratk

NotŘ	Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
SOZ	Zákon. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
TrZ	Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
ZoNebytech	Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, ISBN 978-80-7400-287-8.

KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-524-4.

LIŠKA, Petr, LIŠKOVÁ, Věra. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, ISBN 978-80-7400-370-7.

ŠÁMAL, Pavel a kol. Trestní zákoník. 3.vyd. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2023, ISBN: 978-80-7400-893-1.

2. Seznam použitých internetových zdrojů

DOLEŽAL, Marek, JIRSA, Jaromír, NOVOTNÝ, Michal, TRÁVNÍKOVÁ, Blanka a kolektiv autorů, [MOKA] OZ – Svazek XII – Závazky z právních jednání (§ 2055-2893), Nakladatelství: CODEXIS Publishing, 01.09.2018, Převzato z CODEXIS®, doplňku LIBERIS®.

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. [online] 3. 2. 2012
Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, Beck-online (právní informační systém).

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520) [Systém ASPI]. Wolters Kluwer. ASPI_ID KO89_e2012CZ.
Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

Seznam použitých právních předpisů

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Zákon. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník

3. Seznam použité judikatury

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 5. 2021, sp. zn. 26 Cdo 2192/2020

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3111/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. 26 Cdo 188/2021
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2950/2009
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2217/2019
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2022, sp. zn. 26 Cdo 3042/2022
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2022, sp. zn. 26 Cdo 3329/2021
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2019 sp. zn. 26 Cdo 2199/2018
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. 26 Cdo 188/2021
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1509/2019
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2021, sp. zn. 26 Cdo 3803/2020
Rozsudek Okresního soudu Jihlava ze dne 17. 6. 2015, 20 C 50/2014-56
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2585/2019
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2021, sp. zn. 26 Cdo 3803/2020
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2023, sp.zn. 21 Cdo 3503/2022
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 2023, sp. zn. 26 Cdo 3259/2022
Nález Ústavního soudu ze dne 1. 9. 1998, sp. zn. I. ÚS 233/97
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2031/2017
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1509/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2019, sp. zn. 26 Cdo 542/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2019, sp. zn. 26 Cdo 649/2018
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2018, sp. zn. 26 Cdo 5461/2017
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3111/2019
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3609/2019
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 26 Cdo 3721/2020
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2010, sp. zn. 30 Cdo 5390/2008
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2024, sp. zn. 31 Cdo 225/2024
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3432/2007
Nález Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2005, sp. zn. II. ÚS 413/04
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 5 Tdo 444/2018
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 9. 2014, sp. zn. 8 Tdo 1038/2014
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 1999, sp. zn. 5 Tz 29/99

Výpověď z nájmu prostoru sloužícího k podnikání – námitky, oprávněnost, vyklizení

Abstrakt

Tato diplomová práce se věnuje právní úpravě výpovědi nájmu prostoru sloužícího podnikání účinné od 1. 1. 2014, kterou do právního řádu zanesla rekonstrukce občanského práva z roku 2012, konkrétně zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tento předpis sjednotil a nahradil dosavadní úpravu nájmu podnikatelských prostor obsaženou převážně v zákoně č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Práce se zaměřuje především na zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání a nové instituty v nich obsažené, jako je institut námitek proti výpovědi, přezkum oprávněnosti výpovědi v řízení před soudem či zákonná fikce přijetí výpovědi bez námitek. Pozornost je dále věnována vztahu těchto ustanovení k obecným ustanovením o nájmu a zvláštním ustanovením u nájmu bytu, jelikož tento vztah je významný z hlediska výkladu některých ustanovení a aplikovatelnosti závěrů judikatury, která se netýká přímo prostoru sloužícího podnikání.

Důraz je v práci kladen jak na praktickou aplikaci těchto ustanovení, tak i na důsledky jejich vyloučení stranami nájemního vztahu, v případě, kdy se jedna ze stran rozhodne proti výpovědi bránit. Cílem této práce bylo definovat a zodpovědět stěžejní otázky spojené se skončením nájmu prostoru sloužícího podnikání a za tím účelem podrobně analyzovat judikaturu rozvíjející a konkretizující práva a povinnosti stran i s přihlédnutím k odborné literatuře. Na základě analýzy těchto zdrojů nejdříve autor upozorňuje na praktické důsledky judikатурních závěrů na aplikaci a výklad zákonných ustanovení upravujících skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání, které nejsou ze samotného znění předmětných ustanovení zcela zřejmé, a následně syntézou zjištěných závěrů předestírá stranám nájemního vztahu ideální postup při skončení nájmu prostoru sloužícího podnikání výpovědí, který efektivně hájí jejich zájmy a současně je v souladu s platnou právní úpravou i judikaturou týkající se různých dílčích otázek spojených s tímto procesem.

Součástí práce je v neposlední řadě i kapitola věnovaná trestněprávním aspektům jednání stran při vyklizení prostoru sloužícího podnikání, jelikož odpovědnost stran za protiprávní jednání v této souvislosti nemusí zůstat pouze v rovině občanskoprávní.

Klíčová slova: prostor sloužící podnikání, výpověď nájmu, námitky, přezkum oprávněnosti, vyklizení

Termination of lease of business premises – objections, lawfulness, eviction

Abstract

The thesis focuses on the legal regulation regarding the termination of the lease of business premises with effect from 1 January 2014, which was introduced into the legal system by the recodification of civil law in 2012, namely Act No. 89/2012 Coll, the Civil code. This Act unified and replaced the existing regulation of the lease of business premises, which was mainly contained in Act No. 116/1990 Coll., on the Lease and Sublease of Non-Residential Premises.

This thesis deals primarily with the special provisions for commercial leases and the new institutes introduced therein, such as objections to termination, review of the lawfulness of termination in court proceedings or the legal fiction of acceptance of termination without objection. Furthermore, it addresses the relationship between these provisions and the general provisions on leases and the specific provisions on residential leases, as this relationship is important from the point of view of the interpretation of certain provisions and the applicability of the conclusions of case law that do not directly concern business premises.

Emphasis is placed on the practical application of these provisions and the consequences of their exclusion by the parties to the lease relationship in the event that one of the parties decides to oppose the termination of the lease. The aim of this thesis is to define and answer the key questions relating to the termination of lease of business premises through an in-depth analysis of the case law that develops and specifies the rights and obligations of the parties, taking into account the academic literature. On the basis of the analysis of these sources, the author first highlights the practical consequences of the conclusions of the case law on the application and interpretation of the legal provisions governing the termination of a lease of business premises, which may not be entirely clear from the wording of the provisions in question, and then, by synthesising the findings, presents the parties to the lease relationship with an ideal approach to the termination of a lease of business premises, which effectively protects their interests and at the same time complies with the applicable legislation and judgments on various aspects of this process.

In addition, this work includes a chapter devoted to the criminal aspects of the parties' actions in evicting business premises, as the liability of the parties for unlawful conduct in this context does not have to remain strictly on the civil law level.

Key words: **business premises, lease termination, objections, review of lawfulness, eviction**