

[Soudní rozhledy 6/2021, s. 182]

Řešení soudních sporů o oprávněnost výpovědi podnájemní smlouvy k prostoru sloužícího podnikání z pohledu NS

Jan Šturm, Juraj Dubovský, Ondřej Mocek, Praha*

I. Úvod a vymezení diskutované právní otázky

Dne 17. 3. 2020 vydal NS rozsudek sp. zn. [26 Cdo 1524/2019 \(Rc 94/2020\)](#) týkající se mimo jiné problematiky právního režimu přezkumu oprávněnosti výpovědi podnájemní smlouvy. Závěry zde vyslovené NS nedlouho poté potvrdil ve svém rozsudku z 22. 9. 2020, sp. zn. [26 Cdo 1384/2020](#).

V uvedených rozhodnutích NS řešil mimo jiné otázku možnosti aplikace [§ 2314 ObčZ](#), tedy tzv. námitkového řízení a žaloby na určení oprávněnosti výpovědi, a to v kontextu výpovědi z podnájmu prostoru sloužícího podnikání. Řešená právní otázka konkrétně spočívala v tom, *zda se v případě výpovědi z podnájmu prostoru sloužícího podnikání použije speciální režim pro řešení sporů, resp. námitkové řízení a žaloba na určení oprávněnosti výpovědi dle § 2314 ObčZ, jako je tomu u nájmu. NS dospěl ve výše citovaných rozhodnutích k závěru, že v případě podnájmu – na rozdíl od nájmu – se speciální režim pro řešení sporů bez dalšího nepoužije.*

Tento závěr NS, tj. deklarovaný odlišný právní režim sporů o výpovědi u podnájmu ve srovnání s nájmem, autoři tohoto příspěvku považují za diskutabilní a vzhledem k významu dané otázky pro právní praxi ze strany NS také relativně skromně odůvodněný. Předmětný závěr zřejmě bude předmětem další odborné diskuze, ke které by měl přispět i tento článek.

Důležitost předestřené právní otázky pak narůstá také s ohledem na pandemickou situaci, která vyvolala mimo jiné zvýšený počet sporů týkajících se předčasného ukončování (výpovědí) nájemních, ale i podnájemních vztahů.

II. Geneze § 2314 ObčZ a jeho účel v rámci české úpravy nájmu a podnájmu věci

Na úvod tohoto příspěvku je vhodné připomenout, že *předchozí úprava nájmu nebytových prostor neznala zvláštní námitkové řízení, neznala dokonce ani zvláštní řízení o přezkum oprávněnosti výpovědi. K přezkumu docházelo pravidelně v rámci řízení o splnění povinnosti při skončení nájmu, resp. v rámci rozhodování o vlastnických žalobách (§ 2225 ObčZ).*¹

Úmyslem zákonodárce, vtěleným do [§ 2314 ObčZ](#), tak bylo nově zejména vyloučit možnost případných sporů v situaci, kdy (ne)oprávněnost výpovědi je či byla v zásadě nepochybná.

Jako prostředek pro vyloučení takovýchto sporů pak zákonodárce v rámci [§ 2314 ObčZ](#), vlastní toliko (zvláštní) úpravě nájmu prostor sloužících podnikání (tj. [§ 2302](#) a násl. ObčZ), upravil tzv. námitkové řízení a na to navazující deklaratorní žalobu na určení oprávněnosti výpovědi. V průběhu daného řízení má vypovídaná strana v zákonné lhůtě jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi možnost rozporovat oprávněnost výpovědi vnesením tzv. námitek vůči straně vypovídající ([§ 2314](#) odst. 1 ObčZ).² Tento krok přitom zákonodárce předpokládá jako podmínku, aby se vypovídaná strana mohla ultimativně domáhat přezkumu oprávněnosti (tj. přezkumu naplnění důvodu nebo konkrétně zvolené právní kvalifikace)³ podané výpovědi před příslušným soudem ([§ 2314](#) odst. 2 ObčZ).

Po doručení námitek má vypovídající strana lhůtu jednoho měsíce, aby podanou výpověď znovu posoudila a případně ji vzala zpět; teprve nechá-li vypovídající strana tuto lhůtu marně uplynout, resp. svou výpověď zpět nevezme, má vypovídající strana prekluzivní lhůtu dva měsíce, aby se obrátila se žádostí o přezkum oprávněnosti výpovědi na soud (§ 2314 odst. 3 ObčZ). Záměrem zákonodárce tak bylo pomocí této speciální určovací žaloby, upravené v § 2314 ObčZ, *rychle odstranit spor o naplnění výpovědních důvodů a omezit po určité době možnost přezkoumání oprávněnosti výpovědi, typicky v žalobách na plnění.*⁴ To ostatně dokládá také skutečnost, že v případě žaloby na určení neoprávněnosti výpovědi žalobce není povinen prokazovat naléhavý právní zájem,⁵ jako je tomu v případě „obecné“ určovací žaloby ve smyslu § 80 OSŘ.

Námitkové řízení je tedy prostředkem prevence, jímž má být na základě formalizovaného dialogu – skrze vypořádání námitek – dotčených stran (tj. stran smlouvy o nájmu podnikatelských prostor) předcházeno nutnosti zahajovat soudní spor o vyklizení předmětu podnájemního vztahu, potažmo řízení týkající se důvodnosti podané výpovědi. V případě, že však bude řízení ohledně oprávněnosti výpovědi i přesto zahájeno, má zákonodárce patrný zájem na tom, aby byla otázka oprávněnosti výpovědi vyřešena samostatně a co nejrychleji; také proto zákonodárce speciálně upravuje diskutovanou žalobu na určení oprávněnosti výpovědi, pro jejíž podání má vypovídající strana pouze dva měsíce, a vyjímá tuto žalobu z režimu „obecných“ procesních určovacích žalob.

V rámci výše citovaných rozhodnutí nicméně NS uzavřel, aniž by pro to předestřel nějaké bližší zdůvodnění, že se popsané právní instituty ve vztahu k podnájmu prostoru sloužícího podnikání bez dalšího nepoužijí, neboť to *smysl a účel úpravy ani povaha podnájemního vztahu nevyžaduje.*⁶

III. Glosa k judikatuře NS k aplikaci § 2314 ObčZ v rámci podnájemních vztahů

NS v rámci rozsudku z 17. 3. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019, nejprve rozebírá právní povahu (konstrukci) podnájmu v ObčZ, od čehož poté odvíjí své (jakkoli spíše neurčité) závěry k uplatnitelnosti námitkového řízení a žaloby na určení neoprávněnosti výpovědi v rámci podnájemních vztahů.⁷ V této souvislosti NS uzavírá, že *je-li podnájemní vztah „slabší“ než vztah nájemní, nemůže podnájemce ani požívat stejné ochrany jako nájemce.*

S NS lze patrně souhlasit potud, že není-li konkrétní otázka upravena jinak, *řídí se podnájem subsidiárně úpravou užití věci, která je obsahu daného podnájmu nejbližší.*⁸ Bude-li tedy předmětem podnájmu prostor sloužící podnikání, pak se vyjma obecné úpravy podnájmu (tj. § 2515 a 2516 ObčZ) použije zvláštní úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání (tj. § 2302 a násl. ObčZ). V zásadě by tak aplikaci § 2314 ObčZ v rámci podnájmu nebytového prostoru nemělo nic bránit.

NS nicméně dovozuje, že úvahu popsanou v předchozím odstavci lze uplatnit *jen přiměřeně s přihlédnutím k specifikům podnájemních vztahů a jen v rozsahu, v němž nebudou práva a povinnosti účastníků podnájemního vztahu upravena podnájemní smlouvou.* Dle názoru NS přitom ObčZ neobsahuje zvláštní úpravu přezkumu oprávněnosti výpovědi z podnájmu prostoru sloužícího podnikání. *Ustanovení § 2314 ObčZ dává tuto možnost jen stranám nájemního vztahu (neujednaly-li si něco jiného), jde přitom o specifickou žalobu, definovanou v hmotněprávním předpise, při níž žalobce nemusí prokazovat naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 OSŘ. Smysl a účel úpravy ani povaha podnájemního vztahu nevyžaduje, aby se tento speciální institut a s tím spojené námitkové řízení vztahovalo i na podnájemní vztah. [...]* Názor

odvolacího soudu, že v dané věci je možné analogicky aplikovat § 2313, resp. § 2314 ObčZ, tak není správný. K vyslovenému závěru, ovšem opět bez jakéhokoli bližšího odůvodnění, se poté NS znovu přihlásil ve svém navazujícím rozhodnutí z 22. 9. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1384/2020.

Uvedená tvrzení NS jsou však diskutabilní, a to zejména z následujících důvodů. Předně, samotný zákonný text říká, že *není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího podnikání obecná ustanovení o nájmu (§ 2302 odst. 1 věta poslední ObčZ)*. Jazykovým výkladem tedy dospíváme k závěru, že nestanoví-li zvláštní úprava pro nájem prostoru sloužícího podnikání pro některou z řešených otázek odlišně, použije se subsidiárně obecná úprava nájmu (tj. § 2201 a násl. ObčZ). Lze tak zřejmě bez dalšího uzavřít, že se obecná úprava podnájmu (tj. § 2215 a 2216 ObčZ) prosadí i v případě zvláštní úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání,⁹ neboť tato zvláštní úprava otázku podnájmu sama explicitně blíže neupravuje. Prozařování obecné úpravy do úpravy zvláštní však NS nespornuje; podle NS není dán důvod, aby zvláštní úprava – diskutovaný § 2314 ObčZ – vstupovala do obecné úpravy řešeného podnájmu.

Komentářová literatura k § 2302 odst. 1 ObčZ přitom uvádí, že obecná úprava nájmu je toliko doplňována zvláštní úpravou nájmu prostoru sloužícího podnikání;¹⁰ jinak řečeno, *nájem prostoru sloužícího podnikání stanoví v zásadě pouze doplnění k obecné úpravě nájmu. Nejde o komplexní úpravu, jako tomu bylo dříve* (v rámci zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor).¹¹ Jednoduše řečeno, diskutovaná zvláštní úprava je toliko nadstavbovým prvkem úpravy obecné, jehož prostřednictvím jsou zohledněna specifika nájmu v případě podnikatelské činnosti. Uvedený „obecný“ právní základ přitom v žádném ohledu nepopírá specifika této „zvláštní“ právní nadstavby (v podobě § 2314 ObčZ), která by se měla prosadit bez ohledu na specifika úpravy „obecné“ (v podobě úpravy podnájmu, tj. § 2215 a 2216 ObčZ). NS však v rámci výše uvedených rozhodnutí dovozuje, že se na obecnou úpravu podnájmu aplikuje zvláštní úprava toliko přiměřeně, s nutností přihlídnout ke specifickým podnájemním vztahům (*viz výše*). Zákon ale pro takovýto závěr neposkytuje jakoukoli oporu, resp. neuvádí jakýkoli požadavek korekce aplikace diskutované zvláštní úpravy nájmu k podnikatelské činnosti, ať už jako celku, či ve vztahu k jednotlivým ustanovením. Současně zde nevidíme důvod upírat vypovídání straně v rámci podnájemního vztahu k prostoru sloužícímu podnikání stejnou ochranu, resp. možnost rychle vyřešit otázku oprávněnosti výpovědi, jako zákonodárce přiznává podnikateli-nájemci.

V této souvislosti se lze také opřít o praktickou perspektivu řešené otázky; v rámci obchodních vztahů je obecně lhostejno, zda se jedná o nájemní či podnájemní vztah. Krucální, resp. zcela nepostradatelné pro subjekty takovýchto právních poměrů je mít k dispozici především standardizovaný a logický zákonný postup v případě, kdy se tyto právní vztahy rozhodnou strany předčasně ukončit jinak než oboustrannou dohodou. Glosovaná rozhodnutí NS mají potenciál významně ovlivnit postavení vypovídání strany podnájemního vztahu, přičemž svou oporu (*ratio*) uvedená rozhodnutí nenacházejí ani v textu zákona, ani v jeho smyslu a účelu. Uvedené platí o to spíše, že dle navazující judikatury obecných soudů je možnost diskutovaného přezkumu výpovědi z podnájemního vztahu vyloučena také v případě, kdy si strany podnájemního vztahu výslovně sjednají „postup dle § 2314 ObčZ“ ve smlouvě, neboť by se jednalo o postup v rozporu s veřejným pořádkem. KS v Praze, jako soud odvolací, s odkazem na výše citovanou judikaturu NS, dovedil v usnesení z 16. 2. 2021, sp. zn. 23 Co 3/2021, že je možno tento postup akceptovat pouze ve vztahu mezi účastníky smluvního vztahu, nikoliv ve vztahu k soudnímu přezkumu, neboť účastníci by tímto způsobem rozšířili působnost soudu danou zákonem (když tento

postup je zákonem upraven zcela jednoznačně pouze ve vztahu účastníků nájemního vztahu, nikoliv podnájemního) a jednalo by se o postup v rozporu s veřejným pořádkem. Odvolací soud tak uzavírá, že v daném případě nelze aplikovat § 2314 ObčZ a za tohoto stavu je třeba žalobu na určení neoprávněnosti výpovědi posoudit v intencích § 80 OSŘ, tedy se zabývat otázkou existence naléhavého právního zájmu na požadovaném určení. Citované rozhodnutí nebylo napadeno v rámci dovolacího řízení; přestože tak uvedené rozhodnutí nebylo s konečnou platností „schváleno“ v rámci přezkumu NS, je z procesní opatrnosti vhodnější prozatím považovat možnost posouzení oprávněnosti výpovědi z podnájemního vztahu postupem dle § 2314 ObčZ za vyloučenou i tehdy, sjednají-li si tuto možnost strany v podnájemní smlouvě.

Nad rámec výše uvedeného lze tak v této souvislosti současně rozporovat závěr NS (viz výše), že by podnájemní vztah byl relevantně jakkoli „slabší“ než vztah nájemní. Jediným zdůvodněním tohoto tvrzení, které by v daném ohledu mohlo být relevantní, je povaha akcesority podnájemního vztahu v poměru ke vztahu nájemnímu. Charakter akcesorického závazku podnájemního vztahu, a to navíc toliko co do jeho trvání (srov. § 2277 a 2278 ObčZ), ale nijak nevypovídá o síle podnájemních vztahů; a už vůbec pak nevypovídá o důvodu, proč by se pro podnájemní vztahy měly uplatnit natolik diametrálně odlišné – a přitom podle zákonodárce esenciální – podmínky ochrany vypovídáné strany, kterou přitom zákon přiznává vypovídáné straně v případě vztahů nájemních. Oba tyto poměry jsou totiž na sobě co do obsahu či okamžiku svého vzniku zcela nezávislé (vztah nájemce vůči pronajímateli a vztah podnájemce vůči nájemci je v uvedených souvislostech třeba vnímat a posuzovat odděleně, neboť v tomto ohledu jeden vztah nikterak nepodmiňuje ten druhý a naopak).

IV. Praktické dopady judikatury NS k aplikaci § 2314 ObčZ v rámci podnájemních vztahů

Jak bylo výše uvedeno, smyslem § 2314 ObčZ je zejména poskytnout stranám smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání prostředek pro rychlé zodpovězení otázky (ne)naplnění výpovědních důvodů v případě, že se jedna ze stran rozhodne nájemní smlouvu jednostranně ukončit. NS však vyloučil možnost aplikace uvedené právní úpravy v případě smlouvy o podnájmu prostor k podnikatelské činnosti, čímž vytvořil dvoukolejnost mezi ochranou vypovídáné strany v případě nájemních a podnájemních vztahů. Právě tato dvoukolejnost může mít negativní praktické dopady do sféry osob participujících v rámci podnájemních vztahů.

Předně, na základě diskutované rozhodovací praxe NS je strana vypovídáná z podnájemního vztahu nucena se domáhat určení oprávněnosti výpovědi prostřednictvím „obecné“ určovací žaloby ve smyslu § 80 OSŘ. Pomineme-li nyní, že je takovýto žalobce povinen prokazovat svůj naléhavý právní zájem na určení existence konkrétního právního poměru nebo práva, což je samo o sobě v mnoha případech velmi problematické, je třeba mít na paměti, že takováto určovací žaloba (stejně jako žaloba na určení oprávněnosti výpovědi ve smyslu § 2314 ObčZ) je preventivního charakteru. V zásadě má tedy místo pouze tam, kde vystihuje *celý obsah a povahu příslušného právního poměru*, a lze ji tak považovat za záruku odvrácení budoucích sporů účastníků.¹² Jinými slovy vyjádřeno, obecná žaloba o určení ve smyslu § 80 OSŘ nemůže být zpravidla důvodná tam, kde může osoba žalovat na splnění povinnosti.¹³

Přestože by se tak v teoretické rovině měla strana vypovídáná z podnájemního vztahu *a priori* domáhat neoprávněnosti výpovědi prostřednictvím (obecné) určovací žaloby, je s ohledem na podmínky uplatnění tohoto procesního prostředku (a závěry řešené judikatury NS ve vztahu k uplatnitelnosti § 2314 ObčZ v rámci podnájemních vztahů) nucena podat rovnou

žalobu na plnění. Ve většině případů totiž (obecná) určovací žaloba nebude v dané situaci představovat záruku odvrácení budoucích sporů dotčených subjektů podnájemního vztahu, přičemž právě tento předpoklad je podmínkou pro to, aby mohla být (obecná) určovací žaloba úspěšně podána (viz výše).

NS nicméně dovodil, že výše uvedené předpoklady úspěšného podání (obecné) určovací žaloby neplatí bezvýhradně. NS uzavřel, že *prokáže-li žalobce, že má naléhavý právní zájem na tom, aby bylo určeno určité právo nebo právní vztah, nelze mu určovací žalobu odepřít. Za nedovolenou – při možnosti žaloby na plnění – lze určovací žalobu pokládat jen tam, kde neslouží potřebám praktického života, tudíž tam, kde spor mezi účastníky řízení neodstraňuje a naopak vede k dalšímu (zbytečnému) množení sporů mezi nimi. Jestliže se určením, že tu právní vztah nebo právo je či není, vytvoří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků sporu (a předejde se tak žalobě o plnění), je určovací žaloba přípustná i přesto, že je možná také žaloba na splnění povinnosti podle § 80 písm. b) OSŘ (srov. například již zmíněný rozsudek NS z 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96, a dále rozsudek NS z 28. 11. 2001, sp. zn. 20 Cdo 450/2000, SJ 51/2002).*¹⁴ Mohlo by se tak zdát, že se pro subjekty podnájemních vztahů fakticky nic nemění a určení neoprávněnosti výpovědi se lze domáhat za stejných podmínek (tedy jako v případě § 2314 ObčZ) i na základě § 80 OSŘ. Takovýto závěr je však nesprávný.

Vypovídání strana z podnájemního vztahu se totiž nemůže domáhat určení neoprávněnosti (potažmo neplatnosti) samotné výpovědi, nýbrž toliko určení, že podnájemní vztah nadále trvá. NS v této souvislosti konstantně judikuje, že pokud právní otázka (například oprávněnost či platnost výpovědi), o níž má soud rozhodnout, má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního poměru (například podnájmu), *není dán právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo na určení existence práva nebo právního vztahu [§ 80 písm. c) OSŘ – viz rozsudek NS z 20. 3. 1996, sp. zn. II Odon 50/96, SR 5/1996 s. 113].*¹⁵ Je tudíž zřejmé, že institut určovací žaloby ve smyslu § 80 OSŘ bude v případě posouzení oprávněnosti výpovědi z podnájemního vztahu velmi problematicky uplatnitelný. Dospěje-li totiž soud k závěru ohledně nedostatku naléhavého právního zájmu na určení, zda podnájemní vztah nadále trvá, či nikoli, podanou určovací žalobu zamítne.

Problematickou přitom zůstává skutečnost, že soudní řízení o (obecné) žalobě na určení není co do své délky nikterak privilegováno před ostatními druhy soudních řízení. Ohledně nutnosti podat žalobu na plnění se tak vypovídání strana může ultimativně dozvědět až po několikaměsíčním či spíše několikaletém vedení sporu o určení oprávněnosti výpovědi. Je patrné, že po takovéto době nejistoty již pro vypovídání stranu může konečné řešení prakticky ztratit jakýkoli přínos.

Bude-li však zájem vypovídání strany o řešení věci nadále trvat, bude muset v případě zamítnutí určovací žaloby zahájit nové soudní řízení, tentokrát prostřednictvím žaloby na plnění, která by měla plně vystihovat *celý obsah a povahu příslušného právního poměru*. Právní základ žaloby na plnění se bude v konkrétním případě samozřejmě různit dle toho, čeho chce vypovídání strana ultimativně dosáhnout. Pokud bude mít vypovídání strana – coby podnájemce – primárně zájem na tom v podnajatých prostorech nadále setrvat, a jejím jediným cílem tak bude postavit najisto, že podaná výpověď byla neoprávněná, jedinou možností, kterou podnájemce v tomto případě má, je žalovat na *strpění* dalšího užívání předmětu podnikatelského podnájmu (srov. § 1789 ObčZ).¹⁶ V takto zahájeném řízení bude muset soud – jako předběžnou otázku – posoudit právě diskutovanou oprávněnost podané výpovědi, neboť pouze na základě zodpovězení

této otázky bude moci soud relevantně posoudit důvodnost uplatněného nároku vypovídáného podnájemce (tedy aby vypovídající pronajímatel strpěl pokračující výkon podnájemního práva).

Lze tak namítnout, že se na ochraně vypovídané strany z podnájmů fakticky nic nemění; vypovídaná strana má ve své dispozici právní prostředek, jak se může soudního přezkumu oprávněnosti výpovědi (přestože jako otázka vedlejší) ultimativně dovolat. Takovýto závěr by byl však povšechný a zkratkový.

Žaloba na strpění dalšího výkonu podnájemního práva přinejmenším není s to suplovat onen formalizovaný dialog účastníků podnájemního vztahu v podobě námitkového řízení. Ve vztahu k námitkám ve smyslu § 2314 ObčZ přitom jistě nelze považovat jako dostatečný substitut tzv. předžalobní výzvy ve smyslu § 142a OSŘ; přestože je účelem této výzvy taktéž snaha předcházet zbytečným soudním sporům (tedy nikoli pouze zajistit žalobci možnost uplatnit vůči žalovanému náhradu nákladů řízení), nemusí být tato činěna vždy. Jsou-li tu *důvody hodné zvláštního zřetele* (srov. § 142a odst. 2 OSŘ), nemusí budoucí žalobce vyzývat protistranu ke splnění povinnosti, která případně bude předmětem nadcházejícího sporu. Takovéto zvláštního zřetele hodné důvody by měly být vykládány široce, a odepřít žalobci právo na náhradu nákladů soudního řízení (o uložení povinnosti vypovídající straně strpět další výkon podnájemního práva) by tak mělo být možné jen zcela výjimečně.¹⁷ K tomuto závěru se ostatně hlásí též NS, podle něhož pro rozhodování o náhradě nákladů řízení je rozhodující stav v době vyhlášení (vydání) rozhodnutí soudu, a absence výzvy podle § 142a OSŘ tak zásadně nebude důvodem pro nepřiznání náhrady nákladů řízení v případech, kdy žalovaný (vypovídající strana) ani po doručení žaloby svou výpověď nevezme zpět; není-li totiž vypovídající strana ochotna vzít podanou výpověď zpět ve lhůtě odpovídající té předpokládané § 142a OSŘ, *není dán sebemenší důvod sankcionovat „pochybení“ věřitele, jde-li o absenci předžalobní výzvy k plnění*.¹⁸ Uvedené závěry následně pak též NS prohlásil za ustálenou soudní praxi.¹⁹

Shrneme-li uvedené, oproti povinnosti strany vypovídané z nájemního vztahu vznést námitky ve smyslu § 2314 ObčZ, strana vypovídaná z podnájemního vztahu před podáním žaloby na strpění dalšího výkonu podnájemního práva žádnou takovou povinnost principiálně nemá. Výše naznačený úmysl zákonodárce, vtělený právě do § 2314 ObčZ, takovýto sporům předcházet tak s ohledem na rozebíranou judikaturu NS nemá prostor se v případě přezkumu výpovědi z podnájemního vztahu jakkoli prosadit.

Pomineme-li však nyní, že právě takovýto postup bude velmi pravděpodobně přispívat k nárůstu počtu sporů, o to více v době pandemie viru covid-19 či jiné podobně nejisté době, přináší výše citovaná a v tomto příspěvku rozebíraná rozhodnutí NS pro stranu vypovídanou z podnájemního vztahu nutnou dávku právní nejistoty ohledně vhodného postupu při ochraně jejích práv. Jak bylo již výše naznačeno, podnájemce má věcně totožná práva jako nájemce, tedy užívat či požívat předmět (pod)nájmu. V důsledku glosovaných rozhodnutí NS se však podnájemce, resp. strana vypovídaná z podnájemního vztahu, dostává do postavení diametrálně odlišného (rozumějme více nejistého), než je tomu v případě vztahů nájemních. Nelze přitom než zopakovat, že pro takovýto závěr zde nevidíme legitimní důvod.

V. Závěr

Je očividné, že peněžité plnění, zejména pak jako náhrada případné škody vzniklé podnájemci (předčasnou) výpovědí z podnájemního vztahu, nemusí vždy představovat ultimativní cíl této vypovídané strany. Bude-li mít vypovídáný

podnájemce-podnikatel především zájem v podnajatých prostorech nadále setrvat, nemůže se však domáhat soudního přezkumu oprávněnosti obdržené výpovědi, jako je tomu v případě zvláštní právní úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání, ve smyslu **§ 2314 ObčZ**.

Jak bylo popsáno výše, pro vypovídání podnájemce bude velmi problematické využít „obecné“ určovací žaloby dle **§ 80 OSŘ**. V konečném důsledku tak bude muset vypovídání podnájemce napadat oprávněnost výpovědi prostřednictvím žaloby na plnění, a to v podobě žaloby na uložení povinnosti vypovídající straně strpět další výkon podnájemního práva; pouze tato žaloba bude totiž s to poskytnout vypovídajícímu podnájemci, v jeho nejisté situaci, alespoň drobnou jistotu v podobě absence nutnosti prokazovat naléhavý právní zájem. V rámci takto zahájeného sporu pak bude soudem – avšak pouze jako předběžná otázka – posouzena oprávněnost výpovědi, resp. posouzeno, zda podnájemní vztah nadále trvá, či nikoli. V případě pronajímatele, coby vypovídající strany, bude otázka oprávněnosti obdržené výpovědi – opět jako otázka předběžná – posouzena až v případném sporu o zaplacení dlužného nájemného, resp. náhrady pronajímatelem utrpěné škody z důvodu předčasného odchodu podnájemce.

Lze však důvodně předpokládat, že z procesní opatrnosti bude strana žalující podávat společně se žalobou na plnění také „obecnou“ určovací žalobu (ať už pro případ, že bude chtít pronajímatel například žalovat na zaplacení nájemného též za dobu po podání výpovědi, nebo se podnájemce bude chtít právě touto cestou domáhat určení, že podnájemní vztah nadále trvá). V konečném důsledku tedy bude docházet k dublování předmětných sporů, které budou toliko více prodlužovat právní nejistotu dotčených stran (zejména pak tedy strany vypovídající); netřeba dodávat, že strana vypovídající z podnájemního vztahu bude zároveň nucena na obranu svých práv vynaložit o poznání vyšší náklady na vedení souvisejících soudních řízení v podobě dvojmo placeného soudního poplatku za podanou (obecnou) žalobu určovací a současně podanou žalobu na plnění. Neutěšenost celé situace pak již jen podtrhuje skutečnost, že nezřídka se pronajímatel, coby strana vypovídající, bude velmi pravděpodobně snažit vyvinout tlak na vypovídajícího podnájemce zároveň podanou žalobou na vyklizení předmětu podnikatelského podnájmu. Můžeme tak uzavřít, že východiska výše citované a popsané rozhodovací praxe NS značně ovlivní (tj. degradují) podobu možné ochrany vypovídající strany podnájemního vztahu.

Znovu opakujeme, že nevidíme jakýkoli – ať už praktický, či teoretický – důvod, přičemž sebemenší zdůvodnění nepředkládá ani samotný NS, proč by se zvláštní úprava nájmu prostoru sloužícího podnikání neměla prosadit též v případě podnájmu takovýchto prostor. Nelze přitom ponechat stranou tu skutečnost, že budou-li účastníci podnájemních vztahů nyní respektovat výše naznačený postup – *a priori* tedy budou na místo (obecné) žaloby určovací podávat žalobu na plnění –, vyvstává otázka, jak bude na tyto spory nahlíženo v situaci, kdy před pravomocným skončením takto zahájených sporů bude případně rozebíraná výkladová praxe NS ve vztahu k **§ 2314 ObčZ** změněna. To pak způsobem, kdy uvedená praxe bude zcela obrácena, a **§ 2314 ObčZ** se následně „nově“ uplatní i v případě posouzení oprávněnosti výpovědi z podnikatelských podnájemních vztahů. Budou takto podané žaloby vzhledem k tzv. incidentní retrospektivitě judikatury²⁰ zamítány, nebo bude chráněna důvěra stran, resp. strany vypovídající ve výklad práva podaný již v té době překonanou judikaturou a z toho vyplývající její oprávněné očekávání ve správnost zvoleného procesního postupu? Jedná se pouze o další aspekt prohlubující právní nejistotu dotčených osob vyplývající z řešené judikatury NS.

Lze se pouze domnívat, zda jsou rozebírané závěry NS vedeny snahou co nejvíce minimalizovat v soudní praxi podávané určovací žaloby, nebo zde byla motivace jiná. Nelze však než uzavřít, že NS zasahuje výše popsanou rozhodovací praxí

poměrně zřetelně do uvedeného a z textu zákona zřejmého úmyslu zákonodárce. Přinejmenším se to tak může jevit vzhledem ke skromnému odůvodnění obou výše citovaných rozhodnutí.

Poznámky pod čarou:

- * Autoři pracují v advokátní kanceláři HAVEL & PARTNERS.
- 1 Viz *Hulmák, M.* § 2314. In: *Hulmák, M. a kol.* Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 až 3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 519 (marg. č. 25).
- 2 Námitky pak vyžadují písemnou formu (§ 2314 odst. 1 *in fine* **ObčZ**). Smysl a účel námitkového řízení lze spatřovat v tom, že strana vypovídající sdělí, co konkrétně vůči výpovědi namítá. Vznesené námitky však obecně nemusejí být blíže zdůvodněny, postačí sdělit nesouhlas s výpovědí, případně výpovědními důvody. I přestože vypovídající strana může mít zájem blíže vysvětlit důvody svých námitek, k zachování jejího práva na soudní přezkum výpovědi postačí, omezí-li své námitky co do obsahu toliko na prosté vyjádření nesouhlasu s podanou výpovědí.
- 3 Srov. *Bajura, J.* § 2314. *Švestka, J. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721 až 2520). Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1351 a 1352 (marg. č. 3).
- 4 Viz *Hulmák, M.* § 2314. In: *Hulmák, M. a kol.* Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 až 3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 517 (marg. č. 4).
- 5 Srov. například *Mlynář, V.* § 2314. *Petrov, J. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2486 (marg. č. 16).
- 6 Viz rozsudek NS z 17. 3. 2020, sp. zn. [26 Cdo 1524/2019](#).
- 7 Analýza příslušných závěrů NS vyslovených ve vztahu k otázce poměru (vztahu) nájmu a podnájmu, resp. k otázce právní konstrukce institutu podnájmu v rámci českého práva, *není předmětem tohoto příspěvku* (dané závěry NS zde budou zohledněny jen v nutných souvislostech).
- 8 Viz rozsudek NS z 17. 3. 2020, sp. zn. [26 Cdo 1524/2019](#).
- 9 Srov. též například *Bajura, J.* § 2302. *Švestka, J. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. Svazek V (§ 1721 až 2520). Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1319 (marg. č. 11).
- 10 Srov. *Hulmák, M.* § 2302. In: *Hulmák, M. a kol.* Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 až 3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 491 (marg. č. 23).
- 11 Viz *Mlynář, V.* § 2302. *Petrov, J. a kol.* Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2472 (marg. č. 14).
- 12 Srov. například rozsudek NS z 25. 6. 2020, sp. zn. [33 Cdo 4675/2018](#).
- 13 Srov. rozsudek NS z 29. 4. 2003, sp. zn. [21 Cdo 58/2003 \(Rc 2/2004\)](#).
- 14 Viz rozsudek NS z 28. 3. 2007, sp. zn. [26 Cdo 1255/2006](#).
- 15 Viz rozsudek NS z 2. 4. 2001, sp. zn. [22 Cdo 2147/99 \(Rc 68/2001\)](#); obdobně pak též například rozsudek NS z 18. 12. 2019, sp. zn. [26 Cdo 1509/2019](#).
- 16 V následující části textu budou příslušné závěry činěny ve vztahu k vypovídající straně *v postavení podnajíjemce*. Vypovídající strana v postavení pronajímatele je totiž z praktického hlediska oprávněna žalovat toliko na plnění v podobě zaplacení případně dlužného nájemného či předčasnou výpovědí podnajíjemního vztahu

způsobené škody (lze s poměrnou jistotou předpokládat, že vypovídající podnájemce v krátkém čase podnajaté prostory vyklidí a vypovídáný pronajímatel nebude nucen žalovat na vyklizení těchto prostor). Pouze v případě vypovídání strany – podnájemce je tak relevantní též hypotéza, kdy má takováto strana zájem v podnajatých podnikatelských prostorech nadále setrvat, a primární otázkou pro ni bude toliko, zda podnájemní vztah nadále trvá, či nikoli.

- 17 Srov. například *Tichý, J.* Jiný pohled na předžalobní výzvu a náklady s ní spojené. *Právní rozhledy*, 2014, č. 8, s. 285 .
- 18 Viz například usnesení NS z 30. 3. 2015, sp. zn. [29 Cdo 1154/2014](#); shodně pak též usnesení NS z 30. 3. 2015, sp. zn. [29 Cdo 506/2015](#) , z 31. 3. 2015, č. j. [29 Cdo 947/2014-80](#) , a z 15. 4. 2015, sp. zn. [29 Cdo 2620/2014](#) .
- 19 Viz rozsudek NS z 3. 6. 2016, sp. zn. [21 Cdo 582/2015](#) .
- 20 Srov. například nález ÚS z 8. 12. 2015, sp. zn. [II. ÚS 1955/15](#) .