



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-východ rozhodl samosoudcem Mgr. Ing. Viktorem Smolíkem ve věci

žalobce: **Tomáš Bezouška**, IČO 74929585
sídlem Láz 167, 262 41 Bohutín
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Janem Boučkem
sídlem Opatovická 1659/4, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Obec Přezletice**, IČO 00240656
sídlem Veleňská 48, 250 73 Přezletice
zastoupený advokátem JUDr. Robertem Němcem, LL.M.
sídlem Jáchymova 26/2, 110 00 Praha 1

o neplatnost výpovědi nájmu

takto:

- I. Určuje se, že výpověď nájmu prostor hostinských místností sloužících k podnikání v budově čp 30 (stavba občanské vybavenosti), která je součástí pozemku p. č. St. 10, k. ú. Přezletice, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 612 m², nyní zapsáno v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracovištěm Praha-východ, k. ú. Přezletice, na LV č. 10001, ze dne 24. 5. 2023 daná žalobcem žalovanému je neplatná.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci plnou náhradu nákladů řízení v částce 6 956 Kč, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou dne 27. 7. 2023 domáhal předmětného určení s tím, že s předchůdcem žalobce uzavřel smlouvu o nájmu prostor hostinských místností sloužících k podnikání v budově čp 30 (stavba občanské vybavenosti), která je součástí pozemku p. č. St. 10,

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Křupková

k. ú. Přezletice, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 612 m², nyní zapsáno v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracovištěm Praha-východ, k. ú. Přezletice, na LV č. 10001 (dále jen „prostory“). Žalovaný dne 24. 5. 2023 dal žalobci výpověď z těchto prostor, neboť jsou v havarijním stavu a je třeba provést jejich celkovou rekonstrukci. Žalobce měl za to, že předmětná výpověď je neplatná, neboť nebyl naplněn zákonný důvod výpovědi a ani havarijní stav není pravdivý.

2. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby. Uvedl, že žalovaný nemá naléhavý právní zájem na požadovaném určení, neboť nájemní smlouva skončila dne 30. 6. 2023 a žalobce tak již není nájemcem. I kdyby však nájemcem byl, tak předmětná výpověď byla dána po právu, neboť prostory jsou v havarijním stavu a bude potřeba provést jejich celkovou rekonstrukci, která znemožňuje provoz hostinského zařízení.
3. Soud po provedeném dokazování má za prokázané, že právní předchůdci žalovaného a žalobce uzavřeli v roce 2021 smlouvu k pronájmu prostor, ve které se pronajímatelé zavázali poskytnout žalovanému prostory a ten se zavázal hradit nájemné. Žalovaný tyto prostory užívá, přičemž poprvé byl vyzván k jejich vyklizení dopisem ze dne 24. 5. 2023 (prokázáno shodnými tvrzeními účastníků). Žalovaný nabyl vlastnického práva k prostorům na základě kupní smlouvy k nemovitosti ze dne 26. 10. 2022 (prokázáno touto smlouvou ve spojení s výpisem z katastru nemovitostí).
4. Dne 24. 5. 2023 zaslal žalovaný žalobci výpověď z nájmu, a to z důvodu špatných rozvodů elektroinstalací a havarijního stavu rozvodů kanalizace, přičemž žalovaný chtěl přistoupit k rekonstrukci prostorů nikoliv k jejich zbourání nebo přestavbě (prokázáno výpovědí z nájmu a sdělením žalovaného).
5. Dne 15. 6. 2023 podal žalobce proti této výpovědi námitky (prokázáno těmito námitkami včetně podacího lístku).
6. Soud k důkazu provedl nájemní smlouvu, a to 2 verze datované 3. 7. 2021 a 1. 7. 2021, ze kterých je zřejmé, že smlouva byla uzavřena na dobu určitou s termínem ukončení 30. 6. 2022 nebo 30. 6. 2026. S ohledem na právní názor se soud nezabýval tím, které z těchto dat bylo rozhodným datem pro ukončení nájemní smlouvy.
7. Z dalších provedených důkazů nezjistil soud žádné relevantní skutečnosti, další dokazování soud zamítl pro nadbytečnost.
8. Podle § 80 o. s. ř., určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.
9. Podle § 2311 o. z., ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně.
10. Podle § 2285 o. z., pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednaný na tutéž dobu, na jakou byl ujednaný dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.
11. Podle § 2309 Jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Křupková

12. Podle § 2310 odst. 1 o. z., ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
13. Podle § 2314 odst. 1 o. z., vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Podle odst. 2, nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Podle odst. 3, vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
14. Soud se zabýval otázkou naléhavého právního zájmu na požadovaném určení a uzavřel, že ten je dán ze zákona. Účastníci řízení jsou účastníky nájemního vztahu, žalovaný jako pronajímatel vypověděl nájem, takže žalobce má ze zákona právo dle § 2314 o. z. dovolávat se přezkoumání oprávněnosti této výpovědi, a to bez ohledu na to, zda předmětný nájemní vztah případně zanikl po této výpovědi jinak.
15. Pokud jde o existenci a trvání nájemní vztahu, tak tento v době podání výpovědi trval bez ohledu na to, která ze smluv byla platně uzavřena, neboť u smlouvy datované 1. 7. 2021 byl smluvní vztah ujednáán do 30. 6. 2026, u smlouvy z 3. 7. 2021 pak byla ujednána doba nájmu do 30. 6. 2022, která byla prolongována dle § 2311 a 2285 o. z. do 30. 6. 2023, kdy by skončila.
16. Soud tak uzavřel, že v době výpovědi z nájmu nájemní vztah existoval a žalobce tak je oprávněn žádat ve smyslu § 2314 o. z. přezkumu výpovědi z něj. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení tak je dán.
17. Soud se následně zabýval lhůtami dle § 2314 o. z. a shledal, že tyto byly naplněny. Žalovaný datoval výpověď dnem 24. 5. 2023, na což žalobce reagoval již 15. 6. 2023 a žalobu podal 27. 7. 2023. Lhůta dle § 2314 odst. 1 o. z. skončila nejdříve 24. 6. 2023, lhůta k vyřízení námitek skončila 24. 7. 2023 a lhůta k podání žaloby pak 24. 9. 2023. Žalobce podal námitky i žalobu včas.
18. Soud se následně zabýval důvody výpovědi a uzavřel, že důvody pro ukončení smlouvy dle § 2309 o. z. nebyly naplněny, neboť žalovaný ve výpovědi neuvedl žádné porušení povinností žalobcem a ani to, že by prostory měly být zbourány. Jediným důvodem výpovědi z nájmu mělo být provedení rekonstrukce elektrických rozvodů a kanalizace. Tato přestavba však není přestavbou, se kterou počítal zákonodárce v citovaném ustanovení. V něm jde o situace, kdy pronajatý prostor má být přestavbou změněn k jinému způsobu užívání, než pro který byl pronajat a který brání ve využití způsobem, který byl v nájemní smlouvě sjednán. K řešení potřeby provedení rekonstrukce slouží jiné instituty soukromého práva (vizte MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2309 [Výpověď nájmu na dobu určitou pronajímatelem]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 8.).
19. Pokud žalovaný ve výpovědi neuvedl žádný zákonný důvod výpovědi, je tato výpověď neoprávněná a tedy neplatná. Soud za této situace vyhověl žalobě.
20. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 6 956 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 2 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 9 odst. 1, § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 10 000 Kč sestávající z částky 1 500 Kč za každý ze dvou úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. včetně dvou paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 3 600 Kč ve výši 756 Kč a dále nákladů účastníka nezastoupeného advokátem ze dne 27. 7. 2023 dle § 151 odst. 3 o. s. ř. v částce

300 Kč a nákladů účastníka nezastoupeného advokátem ze dne 15. 6. 2023 dle § 151 odst. 3 o. s. ř. v částce 300 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím Okresního soudu Praha-východ. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 2. listopadu 2023

Mgr. Ing. Viktor Smolík, v.r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Křupková