



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Michaela Nipperta a soudkyň JUDr. Ivany Hesové a JUDr. Aleny Bílkové v právní věci

žalobkyně: **VLTAVÍN budo, s.r.o.**, IČO 26494426
sídlem U Průhonu 1239/46, 170 00 Praha 7
zastoupená advokátkou JUDr. Petrou Buzkovou
sídlem Revoluční 724/7, 110 00 Praha 1

proti

žalované: **Městská část Praha 7**, IČO 00063754
sídlem U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7

o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu nebytového prostoru a o vyklizení nebytového prostoru

k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 28. června 2021, č. j. 8C 75/2020-57, doplněného usnesením ze dne 3. srpna 2021, č. j. 8C 75/2020-71, ve spojení s opravným usnesením odvolacího soudu ze dne 4. dubna 2023, č. j. 28Co 373, 374/2021-243, po zrušení rozsudku Nejvyšším soudem ze dne 18. října 2023, č. j. 26Cdo 2068/2023-275,

Shodu s prvopisem potvrzuje J.S.

(K.ř. č. 1 - rozsudek)

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** v zamítavém výroku o věci samé (výrok I.) **mění** takto:
Určuje se, že výpověď Městské části Praha 7 ze dne 12. 11. 2019, schválená usnesením Rady Městské části Praha 7 ze dne 12. 11. 2019, č. O749/19/19-R, z nájmu nebytových prostor – xxx xxx xxx, o celkové rozloze 512 m², v budově č. p. xxx, k. ú. Xxx, xxx, ul. xxx č. o. xxx, sjednaného smlouvou o nájmu nebytových prostor č. xxx dne 17. 8. 2006, daná nájemci VLTAVÍN budo, s.r.o., IČO 26494426, sídlem U Průhonu 1239/46, Praha 7, **je neoprávněná**.
- II. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve vyhovujícím výroku o vzájemném návrhu žalované (výrok II.) **mění** tak, že **se zamítá** vzájemný návrh žalované, aby žalobkyni byla uložena povinnost vyklidit a vyklizenou žalované předat nebytovou jednotku č. xxx, o výměře 220 m², která se nachází v 1. podzemním podlaží a 1. nadzemním podlaží domu xxx, k. ú. Xxx, obec Praha, a nebytové prostory v 1. podzemním podlaží, 1. nadzemním podlaží a 2. nadzemním podlaží domu U Průhonu xxx/46, k. ú. Xxx, obec Praha, o výměře 341 m².
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně, odvolacím a dovolacím soudem ve výši 81 041 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku a k rukám advokátky JUDr. Petry Buzkové.

Odůvodnění:

1. Obvodní soud pro Prahu 7, dále soud prvního stupně, rozsudkem ze dne 28. 6. 2021, č. j. 8C 75/2020-57, zamítl žalobu na určení, že výpověď Městské části Praha 7 ze dne 12. 11. 2019 na základě Usnesení Rady MČ Praha 7 č. O749/19/19-R ze dne 12. 11. 2019 z nájmu nebytových prostor - suterénu, přízemí a 1. patra o celkové rozloze 512 m², v budově č. p. xxx, k. ú. Xxx, xxx, ul. xxx č. orient. xxx, ze smlouvy o nájmu nebytových prostor č. xxx, uzavřené dne 17. 8. 2006, daná nájemci VLTAVÍN budo, s.r.o., IČO 26494426, dle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990, o nájmu a podnájmu nebytových prostor, je neoprávněná (výrok I.), vyhověl vzájemnému návrhu žalované a žalobkyni uložil povinnost vyklidit a vyklizenou předat žalované nebytovou jednotku č. xxx, o výměře 220 m², která se nachází v 1. PP a 1. NP domu xxx, k. ú. Xxx, obec Praha, a nebytové prostory v 1. PP, 1. NP a 2. NP domu xxx, k. ú. Xxx, obec Praha, o výměře 341 m² (výrok II.) a žalobkyni uložil, aby zaplatila žalované náhradu nákladů řízení ve výši 1800 Kč (výrok III.); usnesením ze dne 3. 8. 2021, č. j. 8C 75/2020-71, rozsudek doplnil a uložil žalobkyni, aby zaplatila žalované

soudní poplatek 5 000 Kč, s tím, že tuto částku opomněl soud zahrnout do náhrady nákladů řízení žalované, kterou jí podle výroku III. má neúspěšná žalobkyně zaplatit.

2. Soud prvního stupně takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobkyně domáhala určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu předmětných nebytových prostor užívaných žalobkyní na podkladě „Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. xxx“ ze dne 17. 8. 2006, a o vzájemném návrhu žalované na vyklizení a odevzdání těchto prostor.
3. Žalobkyně tvrdila, že žalovaná jí nájem vypověděla výpovědí ze dne 12. 11. 2019 schválenou usnesením Rady Městské části Praha 7 ze dne 12. 11. 2019 s odůvodněním, že žalobkyně užívá předmětné prostory v rozporu se sjednaným účelem, protože v části nebytového prostoru je provozováno restaurační zařízení. Dle názoru žalobkyně jí výpověď byla dána neoprávněně, proto dne 6. 12. 2019 podala proti výpovědi námitky, kterým však žalovaná nevyhověla. Dále uvedla, že od počátku užívá nebytové prostory za účelem podnikání v souladu s povoleným předmětem podnikání i v souladu se sjednaným účelem nájmu a kolaudačním rozhodnutím, tj. za účelem provozování sportovně relaxačního centra včetně využití menší části prostor pro restaurační provoz, přičemž před uzavřením nájemní smlouvy a se souhlasem žalované provedla na své náklady technické zhodnocení předmětu nájmu v celkové výši investic 6 757 000 Kč, což bylo zohledněno v ujednání smluvních stran o době trvání nájmu (doba určitá v délce 30 let) a výši nájemného (20 000 Kč ročně). Přenechání části nebytových prostor do podnájmu bylo a je zcela v souladu s nájemní smlouvou, žalobkyně k tomu nepotřebovala a nepotřebuje další schválení pronajímatele.
4. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby s tím, že výpověď nájmu nebytových prostor je důvodná. Zdůraznila, že účel nájmu byl od počátku nepodnikatelský, že nájem je třeba posuzovat podle obecných ustanovení občanského zákoníku o nájmu, nikoli podle zvláštních ustanovení o nájmu prostor sloužících podnikání. Žalobkyně porušila nájemní smlouvu, neboť v kolaudačním rozhodnutí (vydaném těsně před uzavřením nájemní smlouvy) je stavba popsána jako sportovní klub, včetně prostoru pro občerstvení, nikoliv jako sportovní klub s klasickou restaurací pro širokou veřejnost, nezávislou na vedlejších sportovišti, nabízející menu, teplá jídla, alkoholické a nealkoholické nápoje, kurzové sázky, rezervaci pro svatby, oslavy, firemní akce, nadto v restauraci byl provozován kuřácký klub. Poukázala také na výši nájemného, která vycházela z toho, že objekt bude provozován nekomerčním způsobem a že provoz a nájemní vztah nebyl nastaven ekonomicky, sjednaný roční nájem 20 000 Kč nestačí ani na nutné náklady pronajímatele, nepokrývá inflaci a je hluboko pod tržní úroveň nájemného. Dodala dále, že úspora na nájemném, kterou by žalobkyně jako nájemce za 30 let trvání nájmu získala, výrazně převyšuje její investici 6 750 000 Kč. Z uvedeného dovodila, že při stanovení výše nájemného smluvní strany počítaly vedle zhodnocení provedeného na náklady žalobkyně (zmiňovaná investice) i s nekomerčním využitím prostor. Navrhla, aby žaloba byla zamítnuta a prostřednictvím vzájemného návrhu dále navrhla, aby žalobkyni byla uložena povinnost nebytové prostory vyklidit a žalované odevzdat, protože žalobkyně předmětné prostory užívá bez právního důvodu.
5. Soud prvního stupně vyšel z nesporných tvrzení účastnic a provedených důkazů, v odůvodnění rozsudku vyložil, které skutečnosti vzal za prokázané a které nikoliv, o které důkazy opřel svá skutková zjištění, jaký učinil závěr o skutkovém stavu a jak věc posoudil po právní stránce. Odvolací soud na odůvodnění rozsudku odkazuje a na tomto místě jeho skutkové a právní závěry stručně shrnuje.
6. Ve smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 17. 8. 2006 bylo mimo jiné ujednáno, že nájem byl sjednán na dobu určitou 30 let (čl. IV.) „za účelem provozování sportovně relaxačního centra v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím“ (čl. II. odst. 1), nájemce byl oprávněn

bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele část pronajatého nebytového prostoru dále podnájemat, přičemž účel podnájmu musel odpovídat účelu nájmu a podnájemné nesmělo být vyšší vzhledem k podnájímané podlahové ploše než nájemné (čl. II. odst. 2) a výše nájemného byla stanovena s ohledem na provedené nebo předpokládané investice nájemce v nebytovém prostoru na vlastní náklady, tak s ohledem na charakter nebytového prostoru, z něž většinu tvořilo sportoviště s tím spojené předpokládané využití nebytového prostoru k nekomerčním účelům (čl. III. odst. 7). Dále bylo v nájemní smlouvě uvedeno, že nájemce před uzavřením nájemní smlouvy provedl na své náklady technické zhodnocení části pronajímaných prostor (v přízemí a 1. podlaží) v objemu 6 750 000 Kč předem odsouhlasené pronajímatelem usnesení ze dne 5. 4. 2005, č. 0329/05-R, přičemž smluvní strany se dohodly, že nájemce uplatní v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., § 24 a § 28 odst. 3 odpisy výše uvedeného technického zhodnocení, k čemuž dal pronajímatel podpisem dohody písemný souhlas (čl. V. odst. 6 a 7) a v článku VI. odst. 2 o zániku nájmu byl odkaz na § 9 zákona č. 116/1090 Sb. s tím, že výpovědní doba činí 3 měsíce.

7. Podle kolaudačního rozhodnutí Městské části Praha 7, Úřadu městské části - odboru výstavby ze dne 22. 11. 2005 bylo povoleno užívání sporných místností takto: č. 101 - přípravná jídel, č. 102 - místnost pro mytí nádobí, č. 103 - sklad, č. 104 - bar, sezení, č. 106 A - úklid, gastro. Rozhodnutím Městské části Praha 7, Úřadu městské části - odboru výstavby ze dne 29. 6. 2006 (soudem prvního stupně zjevně omylem uvedeno datum 9. 6. 2006; pozn. odvolacího soudu) bylo povoleno užívání předmětných prostor takto: sportovní klub včetně prostor pro občerstvení v 1. NP podlaží domu č. p. xxx, xxx, a to místnosti č. 101 - přípravná jídel na kuchyň s možností vaření a místnosti č. 103 - sklad na místnosti pro čištění zeleniny.
8. Dopisem ze dne ze dne 12. 11. 2019 žalovaná na základě usnesení Rady městské části Praha 7, č. 0749/19-R, ze dne 12. 11. 2019, vypověděla žalobkyni nájemní smlouvu č. 537/2006, uzavřenou dne 17. 8. 2006, s odkazem na čl. VI. odst. 3 nájemní smlouvy a tříměsíční výpovědní lhůtu běžící od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V odůvodnění bylo uvedeno, že dle čl. II. odst. 1 nájemní smlouvy byly předmětné nebytové prostory pronajaty za účelem provozování sportovně relaxačního centra, přičemž v říjnu 2019 žalovaná zjistila, že v části nebytových prostor je provozováno komerční restaurační zařízení - restaurace Vltavín, která je určena veřejnosti bez omezení, prodává se tam jídlo, alkohol, cigarety, restaurace inzeruje možnost rezervace prostor pro oslavy, svatby a firemní akce. Žalovaná dospěla k závěru, že předmět nájmu je užíván v rozporu s účelem nájmu, neboť komerční restauraci nelze považovat za součást sportovně relaxačního centra, které má být nekomerčního charakteru.
9. Soud prvního stupně vzal za dále prokázané, že v části předmětných nebytových prostor je provozována restaurace Vltavín s obvyklým výběrem jídel a nápojů včetně alkoholických, jsou zde pořádány koncerty, ve vnitřních prostorech se kouří, podle webových stránek je zde povoleno kouřit s tím, že se jedná o soukromou a svobodnou klubovnu s povinným členstvím za cenu 30 Kč měsíčně, bar je vybaven i sázkovým terminálem. Restaurace inzeruje možnost pořádání oslav, svateb a firemních akcí, sázení prostřednictvím sázkové kanceláře.
10. Právně soud prvního stupně věc posoudil podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále „o. z.“, a to podle obecných ustanovení o nájmu § 2201 až § 2234. Výkladem smlouvy o nájmu dospěl k závěru, že se nejednalo o nájem prostor sloužících k podnikání, neboť jako účel nájmu byla sjednána primárně nepodnikatelská činnost. Vzal přitom v úvahu, že i nájemné ve výši 20 000 Kč ročně, a to i po odečtení investic a započítání celkové doby nájmu 30 let, svědčí o účelu městské části podpořit sportovní centrum, nikoli restauraci. Na tom nic neměnila formulace kolaudačního rozhodnutí, protože závazným pro smluvní strany byl obsah uzavřené smlouvy o nájmu. Podle soudu prvního stupně v nájemní smlouvě uvedený odkaz na kolaudační rozhodnutí byl míněn jako vnější rámec z hlediska stavebního určení, nikoli jako ujednání stran o předmětu

nájmu, které hovořilo o převážně nekomerčním sportovně relaxačním centru. Dále uzavřel, že podle smlouvy zánik nájmu podle čl. VI. byl možný podle § 9 zákona č. 116/1990 Sb., a i když byl tento předpis zrušen, samotné včlenění tohoto ustanovení do smlouvy lze brát jako vůli stran o výpovědním důvodu. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že za daných okolností žalovaná mohla vypovědět písemně nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou. V této souvislosti soud prvního stupně uzavřel, že provoz restaurace vybočuje z účelu nájmu, tj. provozování sportovně relaxačního centra, když současně podle čl. V. odst. 2 nájemní smlouvy musel odpovídat účelu nájmu i případný podnájem, což v daném případě nebylo splněno. Soud prvního stupně uzavřel, že výpověď nájmu je po právu, neboť žalobkyně umožnila v nebytových prostorách provozovat činnost v rozporu s nájemní smlouvou. Vzhledem k tomu, že žalobkyně nyní užívá nebytové prostory bez právního důvodu, vyhověl vzájemnému návrhu žalované a rozhodl o vyklizení a odevzdání nebytových prostor.

11. Podle § 142 odst. 1 o. s. ř. soud prvního stupně přiznal plně úspěšné žalované náhradu nákladů řízení.
12. Žalobkyně proti tomuto rozsudku podala včasné a přípustné odvolání. Předně uvedla, že v roce 2020 byly předmětné prostory při povodni totálně zničeny a obě účastnice tehdy dojednaly, že žalovaná poskytne zdevastovaný objekt a žalobkyně tento objekt na vlastní náklady zrekonstruuje a vybuduje zde sportovně relaxační centrum. Dále poukázala na rozhodnutí o povolení změny užívání ze dne 29. 6. 2006 (kolaudační rozhodnutí), jímž byla povolena změna užívání nebytových prostor pro občerstvení na kuchyň s možností vaření tak, aby to vyhovovalo restauračnímu provozu. Nebytové prostory jsou od počátku užívány stejným způsobem a s plným vědomím žalované, která zde opakovaně provedla kontrolu. Účelem nájmu nebyla nepodnikatelská činnost, žalobkyně poukázala na své povolené podnikání - poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti bojových umění, provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a zařízení sloužících k regeneraci a rekondici, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona, provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti. Vědomost smluvních stran o tom, že žalobkyně bude činnost v předmětu nájmu provozovat jako podnikání, vyplývala i z dalších ustanovení smlouvy, např. dle čl. V. odst. 7 nájemní smlouvy jí žalovaná udělila souhlas s odpisy technického zhodnocení nemovitosti dle zákona o daních z příjmů. Žalovaná i soud prvního stupně nesprávně dovodily, že účelem nájmu bylo užívání předmětných prostor převážně nepodnikatelským způsobem. Pojem „nekomerční“ je dle jejího názoru relevantní pouze ke stanovení výše nájemného, nikoliv k účelu nájmu, přičemž mezi účastnicemi po celou dobu nájmu, tedy minimálně 13 let od uzavření smlouvy, nepanoval spor ohledně způsobu a účelu užívání předmětu nájmu a spor vyvolalo až nové vedení žalované v souvislosti se snahou donutit žalobkyni k placení vyššího nájemného. Předmět nájmu byl pronajatý jako prostor sloužící podnikání a při výpovědi měla žalovaná postupovat podle § 2309 odst. 2 o. z., což však neučinila. Žalobkyně dále uvedla, že v předmětných nebytových prostorech je především provozována tělocvična pro výcvik bojových umění, v menší části prostor je provozována restaurace v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Soud prvního stupně připustil, že součástí sportovně relaxačního zařízení může být občerstvení, a to i pro veřejnost, nájemní smlouva nespecifikovala požadavky na takové zařízení či provozovnu a odkázala na kolaudační rozhodnutí. Restaurace byla v nebytových prostorech provozována dlouhodobě a s plným vědomím žalované, aniž by jí žalovaná v tomto směru cokoliv vytkla. Právní jednání žalované, která výtku uplatnila formou výpovědi bez předchozí výzvy k nápravě, bylo v rozporu s § 2309 písm. b) o. z. Navrhla, aby odvolací soud změnou odvoláním napadeného rozsudku žalobnímu návrhu vyhověl a vzájemný návrh žalované zamítl.

13. Žalovaná navrhla potvrzení odvoláním napadeného rozsudku. K argumentaci žalobkyně uvedla, že provozování restaurace bylo v rozporu se sjednaným účelem nájmu a celkovým nastavením nájemního vztahu. V rámci nájemního vztahu, který byl nastaven na podporu tělovýchovy mládeže, byla a je v předmětu nájmu provozována restaurace pro veřejnost, a to v rozsahu, který nelze považovat za doplňkový k hlavní sportovní činnosti. Jednalo se o obecný nájem podle § 2201 a násl. o. z., nájemní smlouva v čl. III. odst. 7 předpokládala využití nebytového prostoru k nekomerčním účelům. Soud prvního stupně správně posoudil, že odkaz na § 9 odst. 2 č. 116/1990 Sb., je nyní třeba posoudit jako výpovědní důvod. I v případě, že by se na nájemní vztah měla aplikovat úprava nájmu prostoru sloužícího k podnikání, včetně výpovědních důvodů, pak by žalobě nemohlo být vyhověno, neboť s ohledem na § 2309 písm. b) o. z. se výzva vztahuje jen na porušení povinnosti stanovené v § 2305 o. z., nikoliv obecně na všechna hrubá porušení povinnosti nájemce. Podle žalované nebyla část předmětem nájmu kolaudována jako restaurace.

14. K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 15. 12. 2021, č. j. 28Co 373, 374/2021-153, napadený rozsudek soudu prvního stupně změnil v zamítavém výroku I. tak, že určil, že výpověď je neoprávněná a ve vyhovujícím výroku II. tak, že zamítl vzájemný návrh žalované na vyklizení. Odvolací soud doplnil dokazování výpisem z obchodního rejstříku Městského soudu v Praze, oddílu C, vložky 85774, z něhož zjistil, že žalobkyně má s účinností od 29. 6. 2005 zapsán v obchodním rejstříku jako předmět podnikání rovněž provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a zařízení sloužících k regeneraci a rekondici a dále také hostinskou činnost. Na základě takto doplněného skutkového stavu nájemní poměr účastnic posoudil ve smyslu § 2302 a násl. o. z. jako nájem prostoru sloužícího k podnikání, neboť žalovaná byla přinejmenším srozuměna s tím, že žalobkyně bude nebytové prostory užívat k podnikatelské činnosti, tj. k výdělečné činnosti vykonávané na vlastní účet a odpovědnost živnostenským způsobem, přičemž od počátku byla a je i nyní podnikatelkou, po dohodě s žalovanou investovala do nebytových prostor značné finanční prostředky, jež si měla následně odepisovat podle zákona o daních z příjmů, nájemní poměr uzavřela na třicet let, z čehož bylo lze usoudit na její záměr vykonávat zde výdělečnou činnost dlouhodobě a soustavně, a podnikatelskou činnost v nebytových prostorách od samého počátku také skutečně provozovala, což žalovaná nejméně třináct let akceptovala. K právnímu posouzení uvedl, že nájem prostoru sloužícího podnikání sjednaný na dobu určitou je možné vypovědět pouze z důvodů stanovených v zákoně nebo dohodnutých ve smlouvě, byla-li současně ujednána výpovědní doba, a že pronajímatel může nájemní poměr vypovědět rovněž v případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči němu ve smyslu § 2309 písm. b) o. z. Uzavřel, že vzhledem k tomu, že výpovědi nepředcházela předchozí pronajímatelčina výzva k nápravě vytýkaného závadného chování nájemkyně, byla výpověď neoprávněná, tudíž nájemní poměr účastnic k nebytovým prostorám nadále trvá a vzájemný návrh žalované na jejich vyklizení je proto neopodstatněný.

15. K dovolání žalované Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 14. 9. 2022, č. j. 26Cdo 1654/2022-184, rozsudek odvolacího soudu zrušil a vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení, neboť odvolací soud věc nesprávně právně posoudil.

16. Co do charakteru nájemní smlouvy dovolací soud dospěl k závěru, že žalobkyně uzavírala nájemní smlouvu pro účely svého podnikání a že tato skutečnost musela být zřejmá i žalované, tudíž shledal jako správný závěr odvolacího soudu, že nájem nebytových prostor založený nájemní smlouvou měl s účinností od 1. 1. 2014 charakter nájmu prostoru sloužícího podnikání ve smyslu § 2302 odst. 1 o. z.

17. K výpovědním důvodům uvedl, že pokud si smluvní strany před 1. 1. 2014 ve smlouvě ujednaly výpovědní důvody z nájmu nebytových prostor, jsou takovým ujednáním vázány i po nabytí

účinnosti občanského zákoníku, byť tento (nový) zákon dispozitivně stanoví důvody jiné. V daném případě si účastnice v nájemní smlouvě (čl. VI. odst. 2 a 3) ujednaly, že kterákoli smluvní strana je oprávněna ji písemně vypovědět v souladu s § 9 zákona č. 116/1990 Sb. a že výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Na toto ujednání je třeba nahlížet jako na dohodu, již se smluvní strany odchýlily od dispozitivní úpravy nyní obsažené mimo jiné i v 2309 o. z. V tomto směru dovolací soud vyjádřil nesouhlas s přesvědčením žalované, že ujednání obsažené v čl. VI. odst. 2 nájemní smlouvy neupravovalo výpovědní důvody, ale pouze předjímalo aplikaci příslušného zákonného ustanovení. Podle názoru dovolacího soudu právě proto, že nájemní smlouva obsahovala ohledně výpovědních důvodů specifické (zvláštní) smluvní ujednání (byť v podobě odkazu na zákonnou dispozitivní normu), je třeba tam vyjádřenou vůli stran respektovat i po změně dotčené právní regulace. Podle dovolacího soudu aplikaci ujednání obsaženého v čl. VI. odst. 2 nájemní smlouvy v době dání výpovědi konečně nebyla na překážku ani okolnost, že § 9 zákona č. 116/1990 Sb., na nějž zde účastnice odkázaly, pozbylo v mezidobí účinnosti, neboť závaznost citovaného ujednání pro smluvní strany tím totiž nebyla nijak dotčena a pravidla tam obsažená, byť vymezená odkazem na již zrušené zákonné ustanovení, se i poté prosadí jako autonomní smluvní úprava. Dovolací soud tedy uzavřel, že otázku, zda žalovaná mohla vypovědět nájemní poměr k nebytovým prostorům (majícím nyní povahu nájmu prostoru sloužícího podnikání ve smyslu § 2302 a násl. o. z.) z důvodu specifikovaného ve výpovědi, měl odvolací soud posoudit primárně z hlediska ujednání obsaženého v čl. VI. odst. 2 nájemní smlouvy, tj. z perspektivy ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., na které citované ujednání odkazovalo, což platí bez zřetele k tomu, že zmíněné zákonné ustanovení bylo v době dání výpovědi již zrušeno. Vzhledem k tomu, že toto ujednání má co do vymezení výpovědních důvodů použitelných pronajímatelem charakter smluvní úpravy výlučné (to plyne jak ze samotného znění dotčeného ujednání, tak i z porovnání výpovědních důvodů podle § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. s výpovědními důvody podle § 2309 o. z.), je vyloučeno uvažovat o tom, že by se na posouzení oprávněnosti výpovědi použila - současně - i hlediska zakotvená nyní v ustanovení § 2309 písm. b) o. z.

18. V návaznosti na zrušující rozhodnutí dovolacího soudu žalobkyně uvedla, že kolaudační rozhodnutí jakkoli nerozlišuje, zda má být v předmětných prostorách provozováno občerstvení nebo restaurace a že toto rozlišení nemá základ ani v žádných jiných právních předpisech. Podle žalobkyně tedy nájemní smlouva v návaznosti na kolaudační rozhodnutí předjímala provoz sportovně relaxačního centra včetně restaurace, a to komerčním a podnikatelským způsobem, přičemž žádná jiná omezení nebyla v nájemné smlouvě obsažena. K tomu dodala, že restaurace byla v pronajatých prostorách provozována po celou dobu trvání nájmu, tedy minimálně 13 let, kdy nepanoval spor ohledně způsobu a účelu užívání předmětu nájmu, který vyvolalo nové vedení žalované s jediným cílem a účelem, tj. najít důvod pro ukončení smlouvy, když se jí žalobkyni nepodařilo donutit zvýšit nájemné. V daném případě tedy provozovala žalobkyně své podnikání v nebytových prostorách při vědomí žalované, provoz komerční restaurace v předmětu nájmu byl v souladu s účelem nájmu sjednaným v nájemní smlouvě, která pouze odkazovala na kolaudační rozhodnutí, v souladu s jehož podmínkami byly prostory vždy provozovány. Podle žalobkyně tak výpovědní důvod dle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. nebyl po celou dobu dán. K žalovanou následně tvrzenému nedostatku plné moci při podání námitek proti výpovědi uvedla, že v námitkách byla identifikována osoba žalobkyně, stejně jako skutečnost, že JUDr. Miroslav Rybář její právní zastoupení v dané věci převzal a žalovaná s ním také komunikovala. K tomu dodala, že i z předchozích jednání bylo žalované známo, že v dané věci JUDr. Miroslav Rybář ji zastupoval a že žalovaná prakticky napadla nepřikázané jednání, k čemuž by však byla legitimována pouze žalobkyně, avšak ona s právním zastoupením souhlasila, nadto tvrzený formální nedostatek zhojila nejpozději

plnou mocí předloženou soudu v rámci žaloby. Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud změnou napadeného rozsudku její žalobě vyhověl a vzájemný návrh žalované zamítl.

19. Žalovaná po rozhodnutí dovolacího soudu k věci samé uvedla, že ze strany žalobkyně nebyly proti výpovědi řádně a včas podány námitky. Písemnost označená jako námitky žalobkyně ze dne 23. 11. 2019 byla doručena žalované dne 6. 12. 2019, avšak nebyla podepsána a její přílohou byla plná moc ze dne 4. 12. 2019 pro advokáta JUDr. Miroslava Rybáře, která ale nebyla udělena žalobkyní, nýbrž M. S., narozeným dne xxx, jako fyzickou osobu. Uvedenou písemnost nelze považovat za námitky proti předmětné výpovědi z nájmu, neboť jmenovaný advokát nebyl k jednání za žalobkyni zmocněn. K důvodnosti výpovědi nájmu uvedla, že žalobkyně byla oprávněna v předmětných prostorách prodávat občerstvení pro sportující, jako doplňující služby související s provozováním sportovního klubu a že v době podání výpovědi byla v pronajatých prostorách provozována klasická restaurace určená pro širokou veřejnost, nezávislá na vedlejší sportovišti. V tomto ohledu poukázala na rozsah služeb nabízených v restauraci včetně kuřáckého klubu s tím, že takový způsob užívání byl v rozporu s nájemní smlouvou. Navrhla, aby odvoláním napadené rozhodnutí soudu prvního stupně bylo jako věcně správné potvrzeno.
20. Odvolací soud znovu přezkoumal postupem podle § 212, § 212a, § 214 odst. 1 o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně a rozsudkem ze dne 25. 1. 2023, č. j. 28Co 373, 374/2021-231, ve znění usnesení ze dne 4. 4. 2023, č. j. 28Co 373, 374/2021-243, rozsudek soudu prvního stupně (ve spojení s doplňujícím usnesením) potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího a dovolacího řízení.
21. Vyšel ze skutkového zjištění, že žalovaná jako pronajímatelka a žalobkyně jako nájemkyně uzavřely dne 17. 8. 2006 smlouvu o nájmu předmětných nebytových prostor na dobu třiceti let za účelem provozování „sportovně relaxačního centra v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím“ za dohodnuté nájemné ve výši 20 000 Kč ročně, které bylo stanovena jednak s ohledem na provedené nebo předpokládané investice žalobkyně do nebytových prostor a jednak s přihlédnutím k charakteru daných prostor, z nichž většinu tvořilo sportoviště, a s ním spojeného jejich předpokládaného využití k nekomerčním účelům. V nájemní smlouvě bylo rovněž uvedeno, že kterákoli smluvní strana je oprávněna smlouvu písemně vypovědět v souladu s § 9 zákona č. 116/1990 Sb., že výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemní smlouva obsahovala také ujednání, že není-li v ní stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb. Dopisem ze dne 12. 11. 2019, schváleným téhož dne radou žalované městské části, žalovaná nájem nebytových prostor žalobkyni vypověděla. Ve výpovědi odkázala na čl. VI. odst. 2 Nájemní smlouvy a k důvodu výpovědi uvedla, že kontrolami provedenými v říjnu 2019 zjistila, že v části nebytových prostor je provozováno komerční restaurační zařízení - restaurace Vltavín, jež je určeno široké veřejnosti, kromě jídla prodává též alkohol a cigarety a inzeruje i možnost rezervace prostor pro oslavy, svatby a firemní akce, jež se tam také fakticky konají, což je v rozporu se sjednaným účelem nájmu dohodnutým v nájemní smlouvě a zakládá výpovědní důvod podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. Mezi účastnicemi nebylo sporu o tom, že restaurace Vltavín v rozhodné době nabízela veřejnosti stravovací služby s běžným výběrem jídel a nápojů, včetně alkoholických, její součástí byl bar vybavený alkoholickými nápoji, bylo povoleno zde kouřit s tím, že jde o soukromou a svobodnou klubovnu s povinným členstvím zpoplatněným částkou 30 Kč měsíčně, pořádaly se tam večery s hudební produkcí, provozoval sázkový terminál a nabízena byla i možnost pořádání oslav, svateb a firemních akcí. Podle kolaudačního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu ze dne 22. 11. 2005 bylo povoleno užívání místností, v nichž byla provozována zmíněná restaurace, následovně: č. 101 - přípravná jídel, č. 102 - místnost pro mytí nádobí, č. 103 - sklad, č. 104 - bar, sezení, č. 106A - úklid, gastro. Rozhodnutím téhož stavebního úřadu ze dne

Shodu s prvopisem potvrzuje J.S.

29. 6. 2006 pak byla povolena změna užívání místnosti č. 101 na kuchyň s možností vaření a místnosti č. 103 na místnost pro čištění zeleniny. Podle výpisu z obchodního rejstříku má žalobkyně s účinností od 29. 6. 2005 zapsán v obchodním rejstříku jako předmět podnikání rovněž provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a zařízení sloužících k regeneraci a rekondici a dále také hostinskou činnost.

22. Na podkladě skutkových zjištění odvolací soud setrval na tom, že nájem nebytových prostor založený nájemní smlouvou měl s účinností od 1. 1. 2014 charakter nájmu prostoru sloužícího podnikání ve smyslu § 2302 odst. 1 o. z. Ve vztahu k posouzení důvodnosti výpovědi uzavřel, že byl naplněn sjednaný výpovědní důvod podle čl. VI. odst. 2 nájemní smlouvy ve spojení s § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb., neboť žalobkyně umožnila svému podnájemci, aby v nebytových prostorách provozoval činnost, která vybočuje ze sjednaného účelu nájmu; provozování sportovně relaxačního centra, jež bylo ujednáno jako účel nájmu, neodpovídá užívání nebytových prostor k umístění restaurace Vltavín, která poskytuje služby v rozsahu, jaký byl prokázán a nadto je v prostorách zřízen tzv. kuřácký klub. Se zřetelem ke stavebnímu určení sporných místností a kolaudačnímu rozhodnutí se sjednaným účelem nájmu korespondoval provoz baru či občerstvení s využitím servírovacího pultu s možností stání nebo sezení u něj na židličkách s podáváním nápojů a případně drobného občerstvení, nikoli provoz restaurace jako pohostinského podniku, v němž se podává jídlo a nápoje určené primárně ke konzumaci na místě samém. Za této situace odvolací soud právně posoudil výpověď nájmu za důvodnou a vzhledem k tomu, že nájem zanikl uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, shledal důvodným i vzájemný návrh žalované na vyklizení předmětu nájmu. Odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího a dovolacího řízení.
23. K dovolání žalobkyně Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 18. 10. 2023, č. j. 26Cdo 2068/2023-275, rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.
24. Nejvyšší soud řešil otázku, zda nájemce užívá prostor sloužící podnikání v rozporu se smlouvou [a naplňuje tak výpovědní důvod, jenž byl do 31. 12. 2013 upraven v ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb.] i v případě, že mezi činnostmi, již má v daném prostoru provozovat podle sjednaného účelu nájmu, a činnostmi, kterou v něm skutečně provozuje, není zásadní, ale jen nepodstatný rozdíl, neboť předestřenou otázkou se dovolací soud ve své rozhodovací praxi dosud nezabýval (§ 237 o. s. ř.).
25. Vyšel z toho, že v projednávané věci si účastnice v čl. II. odst. 1 nájemní smlouvy ujednaly, že účelem nájmu pronajatých prostor bude provozování „sportovně relaxačního centra v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím“. Účel nájmu byl tedy vymezen jednak slovním spojením „sportovně relaxační centrum“ a jednak odkazem na platné kolaudační rozhodnutí, jinými hledisky omezen nebyl. Za omezení účelu nájmu nelze považovat ani čl. III. odst. 7 nájemní smlouvy, jehož se dovolává žalovaná a podle jehož znění byla výše nájemného stanovena jak s ohledem na provedené nebo předpokládané investice žalobkyně do nebytových prostor, tak s ohledem na charakter nebytových prostor, z nichž většinu tvoří sportoviště, a s ním spojené předpokládané využití nebytových prostor k nekomerčním účelům. Předně nejde o ujednání zařazené v čl. II. o předmětu a účelu nájmu, ale v čl. III. týkajícím se nájemného, a kromě toho ani z něj nevyplyvá pro žalobkyni povinnost provozovat v pronajatých prostorách pouze činnost „nekomerčního“ charakteru. Navíc pojem „nekomerční“ je v daném kontextu minimálně zavádějící, neboť žalobkyně nájemní smlouvu uzavírala jako podnikatelka a před uzavřením nájemní smlouvy do nebytových prostor investovala finanční prostředky ve výši 6 750 000 Kč, takže lze dovodit, že uzavírala nájemní smlouvu pro účely svého podnikání a tato skutečnost musela být zřejmá i žalované. Použité slovní spojení „sportovně relaxační centrum“ je natolik široké, že připouští i možnost, aby v nebytových prostorách bylo provozováno - vedle zařízení přímo určeného ke sportu - též zařízení určené k podávání

občerstvení (což ostatně není u obdobných center neobvyklé). Kolaudační rozhodnutí, které bylo platné ke dni uzavření nájemní smlouvy a které v průběhu nájemního vztahu nedoznalo změn, pak s takovým zařízením výslovně počítá. Pro posouzení oprávněnosti výpovědi je tudíž zapotřebí především zkoumat, zda se provozování restaurace v nebytových prostorách neprotivilo jejich stavebnímu určení. Jednotná definice pojmů bar a restaurace neexistuje, obě zařízení představují určitou formu stravovací služby a pro obě je také společné, že kromě občerstvení mohou nabízet i různé formy společenské zábavy. Jelikož v daném případě byly v pronajímaných nebytových prostorech zahrnuty mimo jiné i místnosti kolaudované jako kuchyň s možností vaření a bar, sezení, již při uzavření nájemní smlouvy smluvní strany musely předpokládat, že tam budou nabízena také teplá jídla a že tam budou místa k sezení určená k jejich konzumaci. Spolu s dalšími místnostmi kolaudovanými jako místnost pro mytí nádobí, místnost pro čištění zeleniny a úklid, gastro, pak tyto prostory nepochybně mohou sloužit i provozu restauračního zařízení. Jestliže tedy žalobkyně (její podnájemce) v části pronajatých prostor provozuje takové hostinské zařízení, v němž se podává jídlo a nápoje určené primárně ke konzumaci na místě samém, nejde o natolik podstatný rozdíl, který by odůvodnil závěr, že je užívá v rozporu s kolaudačním stavem. Skutečnost, že tyto prostory neoznačila jako bar, nýbrž jako restauraci, je v této souvislosti bez právního významu. Za situace, kdy ze skutkových zjištění nevyplývá, že by provozování restaurace převažovalo nad dalšími činnostmi, k nimž jsou prostory pronajaty, tj. především k provozu sportoviště, nelze dovodit, že je žalobkyně užívá v rozporu se smlouvou, potažmo s dohodnutým účelem nájmu. Na tom pak nemůže nic změnit ani skutková okolnost, že v rámci restaurace provozované v nebytových prostorách byl zřízen tzv. kuřácký klub (jehož smyslem nebylo nic jiného, než umožnit zákazníkům restaurace kouřit v jejích prostorách). Jakkoli tato okolnost může být významná z hlediska předpisů veřejného práva [viz např. ustanovení § 8 odst. 1 písm. k), § 9 odst. 1 a 2, a § 36 odst. 8 zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, ve znění pozdějších předpisů], pro (soukromoprávní) úvahu o rozporu užívání předmětných nebytových prostor s dohodnutým účelem nájmu významná není. Dovolací soud uzavřel, že neobstojí právní posouzení oprávněnosti výpovědi (v užším smyslu), které založil odvolací soud na názoru, že byl naplněn tam použitý výpovědní důvod podle čl. VI. odst. 2 Nájemní smlouvy ve spojení s § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb., potažmo z něj vycházející závěr o užívání nebytových prostor bez právního důvodu, jenž vedl odvolací soud k potvrzení rozsudku soudu prvního stupně.

26. Žalovaná po rozhodnutí dovolacího soudu k věci samé zdůraznila, že žalobkyně řádně a včas nepodala námitky proti sporné výpovědi z nájmu nebytových prostor a dovodila, že právo žalobkyně žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniklo. Písemnost označená jako námitky, datovaná dnem 23. 11. 2019 a nepodepsaná, byla žalované doručena poprvé dne 6. 12. 2019 včetně plné moci ze dne 4. 12. 2019, která však JUDr. Miroslavu Rybářovi nebyla udělena žalobkyní, ale fyzickou osobu - panem M. S., narozeným dne xxx. Následně dne 10. 12. 2019 byl žalované doručen dopis totožného znění, tentokrát podepsaný JUDr. Miroslavem Rybářem, advokátem, bez příložené plné moci. Uvedené písemnosti nelze považovat za námitky proti výpovědi z nájmu, protože jmenovaný advokát nebyl k právnímu jednání za žalobkyni zmocněn. Řádná plná moc udělená žalobkyní byla žalované doručena až dne 29. 1. 2020. Ke dni 6. 12. 2019 ani ke dni 10. 12. 2019 nebyl JUDr. Miroslav Rybář oprávněn za žalobkyni jednat. Žalovaná navrhl, aby odvolací soud potvrdil odvoláním napadený rozsudek soudu prvního stupně.
27. K uvedené argumentaci žalobkyně uvedla, že v námitkách (dopis ze dne 23. 11. 2019) byla identifikována osoba žalobkyně a uvedeno, že JUDr. Miroslav Rybář její právní zastoupení v dané věci převzal. Žalované bylo bez pochybností známo, že jmenovaný advokát žalobkyni ve věci nájmu zastupoval, žalovaná s ním ještě před podáním výpovědi komunikovala. Žalovaná prakticky napadá nepřikázané jednání, k čemuž by však byla legitimována pouze žalobkyně,

kteřá s právním zastoupením jmenovaného advokáta souhlasila, nadto tvrzený formální nedostatek zhojila nejpozději plnou mocí předloženou soudu v rámci žaloby. Ve věci posouzení předmětné výpovědi odkázala na dosavadní argumentaci a navrhla, aby odvolací soud změnou odvoláním napadeného rozsudku jejímu návrhu vyhověl a vzájemný návrh žalované zamítl.

28. Odvolací soud znovu přezkoumal postupem podle § 212, § 212a, § 214 odst. 1 o. s. ř., rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, zopakoval listinné důkazy - námitky žalobkyně proti výpovědi vyjádřené v dopise ze dne 23. 11. 2019, odmítnutí námitek vyjádřené v odpovědi žalované ze dne 6. 1. 2020 a reakce žalobkyně vyjádřená v dopise ze dne 13. 1. 2020 včetně přiložené plné moci ze dne 20. 1. 2020, a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně je důvodné.
29. Vady řízení, k nimž odvolací soud u přípustného odvolání přihlíží z úřední povinnosti (§ 212a odst. 5 věta první, o. s. ř.), nebyly namítány a odvolací soud je neshledal.
30. Odvolací soud vyšel z nesporných tvrzení účastníků a skutkových zjištění soudu prvního stupně o obsahu předmětné smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 17. 8. 2006, kolaudačního rozhodnutí, výpovědi nájmu, a dále o způsobu užívání předmětných nebytových prostor žalobkyní, potažmo jejím podnájemcem.
31. K žalovanou předestřené otázce, zda žalobkyně podala řádně a včas námitky proti výpovědi nájmu, odvolací soud po zopakování listinných důkazů dospěl k závěru, že žalobkyně dopisem ze dne 13. 1. 2020, doručeným žalované dne 27. 1. 2020, dodatečně schválila právní jednání advokáta JUDr. Miroslava Rybáře vyjádřené v dopise ze dne 23. 11. 2019 a toto dodatečné schválení právního jednání působilo ex tunc, tedy zhojilo nedostatek zastoupení od počátku; námitky proti výpovědi byly podány řádně a včas. Odvolací soud již v předchozím rozsudku k předestřené otázce uvedl, že oprávnění namítat nedostatek zástupčího oprávnění žalované nesvědčí (srov. § 440 o. z.), nadto z námitek ze dne 23. 11. 2019 bylo patrné, že toto podání za žalobkyni učinil JUDr. Miroslav Rybář jako její zmocněnec a s ohledem na všechny okolnosti případu žalované muselo být známo, že v rozhodném období advokát JUDr. Miroslav Rybář za žalobkyni jednal a žalobkyně plně jeho zástupčí jednání akceptovala.
32. Nájem nebytových prostor založený smlouvou o nájmu nebytových prostor č. 537/2006 ze dne 17. 8. 2006 má s účinností od 1. 1. 2014 charakter nájmu prostoru sloužícího podnikání ve smyslu § 2302 odst. 1 o. z.
33. Spornou mezi účastníky zůstala otázka, zda žalobkyně jako nájemce užívala předmět nájmu v rozporu se smlouvou a naplnila tak výpovědní důvod, jenž byl do 31. 12. 2013 upraven v ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb.
34. Podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou.
35. Při právním posouzení odvolací soud vyšel ze závazného právního názoru vysloveného ve zrušujícím rozsudku sp. zn. 26Cdo 2068/2023, v němž Nejvyšší soud dovodil, že při výkladu citovaného ustanovení je nutno zohlednit jeho smysl a účel, jímž nepochybně je ochrana práv pronajímatele, který má zájem na tom, aby nebytový prostor byl užíván jen k účelu, k němuž byl nájemci pronajat, ale na druhou stranu není důvod jeho prostřednictvím sankcionovat nájemce za takové odchylky od dohodnutého účelu nájmu, které nemají podstatný vliv na využití nebytových prostor.

36. Odvolací soud na podkladě zjištěných skutečností a shora předestřeného hodnocení dovolacího soudu dospěl k závěru, že mezi činnostmi, již měla žalobkyně v daném prostoru provozovat podle sjednaného účelu nájmu, a činností, kterou v něm skutečně provozuje, není zásadní rozdíl.
37. Jak již bylo uvedeno, v projednávané věci si účastnice v čl. II. odst. 1 nájemní smlouvy ujednaly, že účelem nájmu pronajatých prostor bude provozování „sportovně relaxačního centra v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím“. V souladu se závěry dovolacího soudu odvolací soud konstatuje, že použité slovní spojení „sportovně relaxační centrum“ je natolik široké, že připouští i možnost, aby v nebytových prostorách bylo provozováno - vedle zařízení přímo určeného ke sportu - též zařízení určené k podávání občerstvení a kolaudačního rozhodnutí, které v průběhu nájemního vztahu nedoznalo změn, s takovým zařízením výslovně počítalo, jak vyplývá ze stavebního určení jednotlivých místností, např. místnost 101 - kuchyň s možností vaření, 102 - místnost pro mytí nádobí, 103 - místnost pro čištění zeleniny, 104 - club - bar, sezení, které mohou sloužit i provozu restauračního zařízení. Jestliže tedy žalobkyně (její podnájemce) v části pronajatých prostor provozuje takové hostinské zařízení, v němž se podává jídlo a nápoje určené primárně ke konzumaci na místě samém, nejde o natolik podstatný rozdíl, který by odůvodnil závěr, že je užívá v rozporu s kolaudačním stavem. Za situace, kdy ze skutkových zjištění nevyplývá, že by provozování restaurace převažovalo nad dalšími činnostmi, k nimž jsou prostory pronajaty, tj. především k provozu sportoviště, nelze dovodit, že je žalobkyně užívá v rozporu se smlouvou, potažmo s dohodnutým účelem nájmu. Na tom pak nemůže nic změnit ani skutková okolnost, že v rámci restaurace provozované v nebytových prostorách byl zřízen tzv. kuřácký klub (jehož smyslem nebylo nic jiného, než umožnit zákazníkům restaurace kouřit v jejích prostorách) a pro (soukromoprávní) úvahu o rozporu užívání předmětných nebytových prostor s dohodnutým účelem nájmu tato okolnost významná není.
38. Odvolací soud v souladu se závěry dovolacího soudu uzavřel, že nebyl naplněn žalovanou použitý výpovědní důvod podle čl. VI. odst. 2 nájemní smlouvy ve spojení s § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb. a předmětná výpověď nájmu nebytových prostor je neoprávněná.
39. Je-li výpověď nájmu neoprávněná, pak nemůže obstát vzájemný návrh žalované, jímž se domáhá vyklizení předmětných nebytových prostor na podkladě tvrzení, že nájem žalobkyně skončil výpovědí a že žalobkyně užívání nebytové prostory bez právního důvodu.
40. Odvolací soud odvoláním napadený rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. změnil a ve věci samé rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku I. a II. tohoto rozsudku.
41. O náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně, soudem odvolacím a dovolacím odvolací soud rozhodl podle § 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. a plně úspěšné žalobkyni přiznal náhradu nákladů řízení, které účelně vynaložila na uplatnění a bránění práva. Náhradu vyčíslil podle § 137 o. s. ř. a vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif, dále jen AT) takto:
- soudní poplatek z návrhu na zahájení řízení 2 000 Kč, soudní poplatek za odvolání 2 000 Kč a soudní poplatek za dovolání 14 000 Kč, odměna advokáta 2x 2 500 Kč počítaný z tarifní hodnoty 35 000 Kč za převzetí a přípravu zastoupení a návrh ve věci samé (žaloba), odměna advokáta 10x 3 900 Kč počítaná z tarifní hodnoty 70 000 Kč (2x 35 000 Kč) za písemné podání ve věci samé ze dne 6. 8. 2020, účast na jednání soudu prvního stupně ve dnech 18. 1. 2021, 22. 3. 2021, 28. 6. 2021, odvolání ve věci samé, účast na jednání odvolacího soudu dne 8. 12. 2021, vyjádření k dovolání žalované, účast na jednání odvolacího soudu dne 18.

1. 2023, dovolání, účast na jednání odvolacího soudu dne 14. 2. 2024, odměna advokáta
2x 1 950 Kč za odvolání proti rozhodnutí soudu, v němž nešlo o rozhodnutí ve věci samé a za
účast na jednání odvolacího soudu dne 15. 12. 2021 (§ 6 odst. 1, § 7, § 9 odst. 3, § 11 odst. 1 písm.
a/, d/, g/, k/, odst. 2 písm. c/, f/, § 12 odst. 3 AT), paušální náhrada hotových výdajů 14x 300
Kč podle § 13 odst. 4 AT, daň z přidané hodnoty 21 % ze součtu odměny a náhrady hotových
výdajů, tj. 10 941 Kč, celkem 81 041 Kč.

Do náhrady účelně vynaložených nákladů řízení nezahrnul odvolací soud další písemná vyjádření žalobkyně, která obsahovala shrnutí již dříve popsané skutkové a právní argumentace.

Lhůta a místo plnění byly stanoveny podle § 160 odst. 1 a § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř. a násl. dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně.

Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat pouze dovolací soud.

Praha 14. února 2024

Mgr. Michael Nippert v. r.
předseda senátu