



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Jiřího Körblera a soudců Mgr. Zdeňka Lehovce a JUDr. Renaty Polákové v právní věci

žalobce: **Dvojka sobě z. s.**, IČO 26584158
sídlem Na bojišti 1733/12, 120 00 Praha 2
zastoupený advokátkou JUDr. Mgr. Petrou Novákovou, Ph. D.
sídlem Chodská 1366/9, 120 00 Praha 2

proti
žalovanému: **Hlavní město Praha**, IČO 00064581
bytem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1
zastoupený advokátem JUDr. Ondřejem Kramperou, LL. M.
sídlem Kořenského 1107/15, 150 00 Praha 5

o neplatnost výpovědi z nájmu nebytových prostor,
k odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 4. června 2025,
č. j. 11 C 210/2024-123,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se potvrzuje.**
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 6 655 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokátky žalobce.

Shodu s prvopisem potvrzuje Zuzana Turoňová.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně určil, že výpověď žalovaného ze dne 24. 10. 2024 č. j. 1096/24, týkající se smlouvy o nájmu nebytových prostor č. NAN/83/01/008954/2013, je neoprávněná (výrok I.), a žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 26 321 Kč (výrok II.).
2. Žaloba vycházela z tvrzení, že žalobce se žalovaným uzavřeli dne 30. 4. 2013 smlouvu o nájmu nebytových prostor č. NAN/83/01/008954/2013 (dále jen „nájemní smlouva“), kterou žalovaný pronajal žalobci prostory na pozemku parc. č. 2421/1 v k. ú. Nové Město, obec Praha – náplavka u Rašínova nábřeží, a to kobku č. 9 a kobku č. 11 (dále jen „nebytové prostory“ či „kobky“), nájem byl sjednán na dobu neurčitou. Nájemní smlouva byla následně revidována celkem 12 dodatky, jimiž byly upravovány smluvní podmínky, výše nájemného a označení kobek. Žalobce v jedné z kobek provozuje galerii (A)void Gallery, ve druhé kobce je kavárna. Dne 4. 11. 2024 byla žalobci prostřednictvím spol. TRADE CENTRE PRAHA a. s. (dále jen „TCP“), která pro žalovaného zajišťuje správu nebytových prostor, doručena výpověď z nájmu datovaná 24. 10. 2024, č. j. 1096/24, důvodem výpovědi mělo být hrubé porušení smluvního vztahu nájemcem spočívající v neoprávněném přenechání části předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele. Nájemní vztah měl dle výpovědi skončit dne 30. 11. 2024. Žalobce s výpovědí nesouhlasil, proto zaslal žalovanému dne 17. 11. 2024 námitky, ve kterých uvedl, že výpověď je neoprávněná, jelikož smluvní vztah porušen nebyl. Žalovaný ale setrval na názoru, že došlo k porušení nájemní smlouvy, a zaslal žalobci výzvu ze dne 5. 12. 2024 k předání vyklizených nebytových prostor do 15 dnů. Žalobce se proto obrátil na soud se žalobou, kterou se domáhal určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu nebytových prostor.
3. Žalovaný trval na platnosti výpovědi, poukazoval na to, že mezi ním a žalobcem je sporů více, žalobce je problematickým nájemcem, jenž odmítá dodržovat smluvní podmínky a nerespektuje práva ostatních nájemců. Namítal také nedostatek své pasivní legitimace v tomto sporu, měl za to, že pasivně legitimovanou by měla být TCP, s níž žalovaný uzavřel dne 30. 11. 1994 smlouvu o zajištění správy a obchodního využití majetku. Dále žalovaný namítal, že námitky, které žalobce podal proti výpovědi byly opožděné. K důvodu výpovědi uvedl, že nájemní smlouva ve znění dodatku č. 3 ze dne 13. 12. 2019 obsahovala v čl. VI. odst. 19 zákaz přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě a porušení této povinnosti bylo dle čl. VIII. odst. 2 nájemní smlouvy považováno za vážné porušení smlouvy, pro které lze vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou. Žalovaný zdůraznil, že žalobce, ač neměl souhlas žalovaného jako pronajímatele, přenechal předmět nájmu (jednu z kobek) k užívání [REDAKCE], který v ní provozoval kavárnu. O tomto porušení nájemní smlouvy se žalobce dozvěděl v říjnu 2024, kdy mu byla ze strany žalobce předložena smlouva o spolupráci ze dne 1. 1. 2020 uzavřená mezi žalobcem a [REDAKCE] jejímž předmětem je kobka č. 11. Podle svého obsahu přitom byla tato smlouva smlouvou o podnájmu, [REDAKCE] měl dle této smlouvy zajistit gastro provoz v kobce č. 11, za což měl inkasovat odměnu ve výši 50 % z čistého zisku provozovny.
4. Žalobce v reakci na námitky žalovaného k důvodu výpovědi uvedl, že žalovaný si jak před uzavřením samotné nájemní smlouvy, tak před uzavřením dodatku č. 3 ze dne 13. 12. 2019 či dodatku č. 4 ze dne 29. 5. 2020 byl vědom skutečnosti, že žalobce spolupracuje s [REDAKCE] v prostoru kobky č. 11, v němž [REDAKCE] provozoval (A)void Café. Spolupráce mezi žalobcem a [REDAKCE] byla dlouhodobá a trvalá a žalovanému i TCP byla známa. Žalovaný ve vztahu k žalobci i [REDAKCE] jednal před podpisem nájemní smlouvy a relevantních dodatků způsobem, z něž bylo patrné, že si byl vědom jejich spolupráce, resp. s touto spoluprací souhlasil. [REDAKCE] vystupoval jako provozovatel kavárny v kobce č. 11

a zástupci žalovaného i zástupci TCP s [REDAKCE] komunikovali a řešili s ním provozní záležitosti kavárny. Jednání žalovaného, který pro údajné zjištění podnájmu kobky [REDAKCE] žalobci vypověděl nájemní smlouvu, žalobce označil za rozporné s dobrými mravy, resp. za zneužití práva, které nepožívá právní ochrany.

5. Soud prvního stupně vyšel především ze zjištění, že smlouvou ze dne 30. 4. 2013 žalovaný jako vlastník pozemku parc. č. 2421/1 v k. ú. Nové Město, obec Praha – náplavka u Rašínova nábřeží, pronajal žalobci nebytový prostor č. 9 a nebytový prostor č. 11 (kobky v nábřežní zdi). Dodatkem č. 3 ze dne 13. 12. 2019 účastníci nahradili kompletní text nájemní smlouvy, dle tohoto nového ujednání žalovaný pronajal žalobci kobku č. 10 a kobku č. 11, žalobce byl oprávněn užívat kobku č. 10 jako galerii a kobku č. 11 jako kavárnu; nájem byl sjednán na dobu neurčitou; dle odstavce VI.19. smlouvy žalobce nebyl oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, přičemž za porušení tohoto zákazu se zavázal uhradit žalovanému smluvní pokutu 50 000 Kč, dále bylo sjednáno, že porušení tohoto odstavce je zároveň vážným porušením smlouvy dle odstavce VIII.2. V odstavci VIII.2. smlouvy bylo sjednáno, že z vážných důvodů, mj., že žalobce přenechá předmět nájmu do podnájmu bez předchozího souhlasu žalovaného, má žalovaný právo vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní době.
6. Soud prvního stupně rovněž zjistil, že žalobce a [REDAKCE] jako podnikající fyzická osoba s IČO 71523421, uzavřeli dne 1. 1. 2020 smlouvu, jejímž předmětem byla spolupráce na projektu (A) VOID Cafe a (A) VOID Floating Gallery, žalobce se zavázal zajistit prostor pro realizaci projektu, tj. uzavřít smluvní vztah s pronajímatelem kobek č. 10 a 11, a [REDAKCE] se zavázal zajistit gastro provoz v kobce č. 11 a na (A)VOID Floating Gallery, tj. veškeré služby a práce související s prodejem nealko a alko nápojů a dalším provozem. Ze zjištění soudu prvního stupně také vyplynulo, že žalobce spoluprací s [REDAKCE] při provozu občerstvení na náplavce navázal smlouvou ze dne 3. 7. 2009.
7. Dále bylo zjištěno, že přípisem ze dne 24. 10. 2024 žalovaný dal žalobci výpověď z nájmu sjednaného smlouvou ze dne 30. 4. 2013 v platném znění, důvodem výpovědi bylo hrubé porušení povinností nájemce, který neoprávněně přenechal část předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, výpověď byla žalobci doručena téhož dne. Ačkoli ve výpovědi byly uvedeny nesprávné výměry kobek a nesprávný údaj, že nájem byl sjednán na dobu určitou, považoval ji soud prvního stupně za dostatečně určitou, neboť z ní bylo zřejmé, jakého nájemního vztahu se týká i z jakého důvodu je podávána.
8. Z přípisu žalobce ze dne 17. 11. 2024, adresovaného radnímu Mgr. Zábranskému, soud prvního stupně zjistil, že žalobce vznesl včasné námitky proti výpovědi z nájmu ve smyslu § 2314 občanského zákoníku. Na základě toho konstatoval, že žaloba, která byla podána dne 21. 12. 2024, byla podána ve lhůtě stanovené v § 2314 odst. 3 občanského zákoníku, a žalobce má tudíž právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi.
9. K otázce pasivní legitimace soud prvního stupně uvedl, že pasivně legitimovaným je ve věci žalovaný, který je pronajímatelem, nikoliv TCP, která svou činnost správce vykonává dle příkazní smlouvy č. PRK/83/01/020393/2015 ze dne 30. 6. 2015 na účet žalovaného na základě udělené plné moci, nikoliv vlastním jménem jako nepřímý zástupce.
10. Při posouzení výpovědního důvodu soud prvního stupně aplikoval § 2215 občanského zákoníku, z něž vyplývá, že k podnájmu pronajíatého prostoru sloužícího podnikání je nutný písemný souhlas pronajímatele, přičemž v tomto případě uvedené pravidlo účastníci vtělili i do textu uzavřené smlouvy (dodatku č. 3 ze dne 13. 12. 2019). Současně soud prvního stupně posoudil smlouvu ze dne 1. 1. 2020 uzavřenou mezi žalobcem a [REDAKCE] podle obsahu jako

smlouvu podnájemní, neboť žalobce touto smlouvou přenechal ve smyslu dle § 2215 odst. 1 občanského zákoníku kobku č. 11 [REDACTED] do užívání, aby v ní provozoval kavárnu.

11. Na základě provedených důkazů soud prvního stupně konstatoval, že v řízení nebylo prokázáno, že by ze strany žalovaného či TCP byl udělen výslovný souhlas s uzavřením smlouvy mezi žalobcem a [REDACTED] ze dne 1. 1. 2020. Zdůraznil ovšem, že z provedeného dokazování vyplynulo, že spolupráce mezi žalobcem a [REDACTED] stran kobek na náplavce probíhala již od roku 2009, [REDACTED] provozoval kavárnu vlastním jménem, na vlastní IČO, provozovnu kavárny měl takto označenou, přičemž o takovém způsobu provozu kavárny žalovaný, resp. TCP dle soudu prvního stupně od počátku věděli.
12. Uvedenou skutečnost vzal soud za prokázanou z výpovědi svědka [REDACTED], který detailně popsal svou kontinuální komunikaci s TCP, řešení rozličných provozních problémů týkajících se kobek, a i své zapojení do rekonstrukce kobek, a svědka [REDACTED] pracovníka kavárny, jakož i z e-mailové komunikace se žalovaným a TCP. Zvláště upozornil na to, že TCP [REDACTED] jako samostatnému podnikateli fakturovala v souvislosti s vratnými kelímky užívanými na náplavce. Dále také upozornil na to, že před uzavřením dodatku č. 3 k nájemní smlouvě žalobce v březnu 2019 ve formuláři zaslaném TCP uvedl, že kavárnu v kobce bude provozovat [REDACTED]. TCP také v květnu 2020, kdy řešila ukončení nájmu žalobce k břehové hraně a zajištění pokračování provozu (A)void Floating Gallery, věděla, že [REDACTED] zajišťuje gastro provoz na lodi jako samostatný podnikatel, a navrhovala s ním dočasně pokračovat ve spolupráci. Dle soudu prvního stupně tak žalovaný, zastoupený TCP, v okamžiku, kdy se žalobcem uzavřel dodatek č. 3 k nájemní smlouvě ze dne 13. 12. 2019 (fakticky ale novou nájemní smlouvu) o tom, že v kobce provozuje a bude provozovat kavárnu jiný, od žalobce odlišný podnikatel, věděl a s nastaveným režimem provozu kavárny, tj. s podnájmem, souhlasil. Žalobce se tudíž žádného porušení nájemní smlouvy nedopustil. Závěrem soud prvního stupně uvedl, že i pokud by souhlas s podnájmem popsaným způsobem udělen nebyl, byla by výpověď z nájmu neplatným právním jednáním dle § 580 odst. 1 občanského zákoníku pro rozpor s dobrými mravy. Rozpor s dobrými mravy soud prvního stupně spatřoval v tom, že TCP přesto, že věděla o provozu kobek [REDACTED] nic žalobci nevytkla, a nájem kobek nerušeně trval více jak 11 let, a teprve pak žalovaný použil skutečnost, o které celou dobu věděl, jako důvod pro ukončení nájmu se zkrácenou výpovědní dobou. Z uvedených důvodů shledal soud prvního stupně žalobu důvodnou a vyslovil, že výpověď ze dne 24. 10. 2024 je neoprávněná.
13. Proti rozsudku soudu prvního stupně podal žalovaný včasné odvolání. Vyslovil přesvědčení, že rozsudek soudu prvního stupně je nepřezkoumatelný a překvapivý. Zrekapituloval, že podstatou věci bylo posouzení, zda žalovaný věděl o tom, že žalobce přenechal předmět nájmu třetí osobě, [REDACTED] a zda tedy bylo namístě vypovědět nájemní smlouvu bez dalšího. Žalovaný soudu prvního stupně vytkl, že nevyložil, v čem konkrétně měl spočívat rozpor výpovědi s dobrými mravy, pouze uvedl, že žalovaný „musel vědět“ o spolupráci mezi žalobcem a [REDACTED] z čehož dovodil, že výpověď je neplatná. Podle žalovaného však soud prvního stupně neoznačil žádné konkrétní morální principy či etická pravidla, která měla být jednáním žalovaného porušena, a neprovedl žádnou úvahu, proč by zrovna v této věci měla být výpověď nemravná. Dále žalovaný namítal, že rozhodnutí je překvapivé, protože soud jej v průběhu řízení nepoučil, že zamýšlí hodnotit věc z hlediska dobrých mravů, nedal mu možnost se k tomu vyjádřit. Žalovaný namítal, že ze svědeckých výpovědí nevyplývalo, že by věděl o skutečné povaze spolupráce žalobce a [REDACTED]. Svědci [REDACTED] podle žalovaného nepotvrdili, že by žalovaný znal obsah této spolupráce, nebo že by věděl o faktickém podnájmu, naopak z nich vyplynulo, že většina osob zapojených do provozu kobky si nebyla jista, kdo prostor provozuje, v jakém postavení vystupují jednotlivé osoby, a ani mezi sebou neměli jasné informace o povaze vztahů. Soud prvního stupně však nesprávně

dospěl k opačnému závěru, jeho skutková zjištění jsou proto nesprávná. Žalovaný setrval na tom, že žalobce porušil zákonný i smluvní zákaz podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, což podle § 2215 občanského zákoníku představuje hrubé porušení povinností nájemce a je zákonným důvodem pro výpověď. Žalovaný zdůraznil, že jeho vědomost o nějaké formě spolupráce mezi žalobcem a [REDAKCE] neznamena vědomost o tom, že došlo k faktickému přenechání prostoru k užívání [REDAKCE]. Možných forem spolupráce je totiž více, vedle zaměstnaneckého poměru, může jít i o dohody o pracích mimo pracovní poměr nebo spolupráci podnikatelů na IČO. Teprve po předložení smlouvy v roce 2024 se žalovaný dozvěděl o pravé povaze spolupráce žalobce a [REDAKCE]. Žalovaný považoval postup soudu za nespravedlivý, neboť poskytl ochranu nájemci, který porušil své povinnosti, a „potrestal“ pronajímatele za to, že chránil své oprávněné zájmy. Navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobu zamítne.

14. Žalobce ve svém vyjádření k odvolání uvedl, že rozhodnutí soudu prvního stupně nestojí primárně na závěru o porušení dobrých mravů, neboť soud dovodil, že žalovaný udělil souhlas s podnájemem uzavřením dodatku č. 3. Teprve subsidiárně soud uvedl, že výpověď by byla neplatná pro rozpor s dobrými mravy. K námitce nepřezkoumatelnosti žalobce uvedl, že požadavek na specifikaci konkrétních „etických principů“ je lichý, neboť právní pojem dobrých mravů je sám o sobě obecným korektivem, který soud aplikoval zcela standardně a v souladu s ustálenou judikaturou. Soud prvního stupně podle žalobce dostatečně a přezkoumatelně popsal, v čem spočívalo jednání žalovaného odporující dobrým mravům, a není požadováno, aby soud vyjmenovával konkrétní morální pravidla. K námitce překvapivosti rozhodnutí žalobce poukázal na to, že soud prvního stupně na posouzení věci z hlediska dobrých mravů upozornil již při jednání dne 5. 3. 2025, následně soud žalobce vyzval k doplnění skutkových tvrzení právě ve vztahu k rozporu jednání žalovaného s dobrými mravy. Skutečnost, že žalovaný na tuto argumentaci v řízení adekvátně nereagoval, nemůže jít k tíži žalobce. K tvrzené nesprávnosti skutkových zjištění žalobce uvedl, že soud prvního stupně nevycházel jen ze svědeckých výpovědí, ale především z e-mailové komunikace mezi žalobcem a TCP, která spolu se svědeckými výpověďmi potvrzuje, že žalovaný dlouhodobě věděl o charakteru spolupráce žalobce s [REDAKCE] a tento model toleroval více než 10 let. Soud prvního stupně proto logicky uzavřel, že žalovaný znal skutkový stav, který později označil za důvod výpovědi, a že šlo o účelově použitou záminku. Navrhl rozsudek jako správný potvrdit.
15. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř. a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
16. Odvolací soud předesílá, že soud prvního stupně provedl dokazování v dostatečném rozsahu a na jeho základě dospěl ke správným skutkovým závěrům, jakož i ke správnému právnímu posouzení věci. Soud prvního stupně zcela správně zhodnotil, že dodatek č. 3 ze dne 13. 12. 2019 k původně uzavřené smlouvě ze dne 30. 4. 2013 má sám o sobě všechny náležitosti nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor (kobek), a je tedy novou samostatnou nájemní smlouvou. Správné jsou i dílčí závěry soudu prvního stupně o určitosti výpovědi z nájmu ze dne 24. 10. 2024, o včasnosti podání námitek ze dne 17. 11. 2024 i dodržení lhůty k podání žaloby na přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Stejně tak je správný i závěr, že pasivně legitimovaným je v tomto řízení sám žalovaný, jako vlastník a pronajímatel nebytových prostor (kobek), nikoli spol. TRADE CENTRE PRAHA a. s. (TCP), která pro žalovaného zajišťuje správu nebytových prostor. Soud prvního stupně uvedené dílčí závěry podrobně a srozumitelně odůvodnil a odvolací soud nemá, co by dále dodal, proto postačí pouze odkázat na jejich odůvodnění v rozsudku soudu prvního stupně.

17. Shodně se soudem prvního stupně hodnotil odvolací soud i smlouvu, kterou žalobce a [REDACTED] uzavřeli dne 1. 1. 2020. Z této smlouvy vyplývá, že žalobce přenechal jednu z kobek, které měl pronajaty od žalovaného, do užívání [REDACTED] k provozu kavárny. Podle obsahu tak šlo o smlouvu podnájemní ve smyslu § 2215 občanského zákoníku.
18. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalovaný nedal žalobci písemný souhlas s podnájmem předmětu nájmu (kobky). Zásadní otázkou bylo, zda žalovaný v tomto případě věděl a souhlasil (aniž by souhlas dal písemně) s tím, že kavárnu v pronajaté kobce č. 11 provozuje samostatně [REDACTED]
19. Na základě námitek žalovaného, že rozhodnutí soudu prvního bylo překvapivé a soud neupozornil na to, že důkazy bude hodnotit i z hlediska postupu žalovaného v souladu s dobrými mravy, zopakoval odvolací soud k důkazu svědecké výpovědi [REDACTED]. Z výpovědi svědka [REDACTED] odvolací soud zjistil, že samotnou smlouvu, kterou uzavřel se žalobcem, žalovanému nepředložil. Současně ale svědek uvedl, že kavárna v kobce č. 11 byla označena jeho jménem a IČ jako podnikatele, veškeré provozní záležitosti týkající se kavárny řešili zástupci TCP přímo s ním, což potvrdil i svědek [REDACTED] který v kavárně pracoval. V souladu s tím, je i e-mailová komunikace, kterou provedl k důkazu soud prvního stupně (viz body 55 a 57 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně), z níž vyplývá, že svědek [REDACTED] komunikoval přímo se zástupci TCP bez jakékoli zmínky o tom, že by byl za provoz kavárny odpovědný žalobce. Svědek [REDACTED] také potvrdil, že spolupráci se žalobcem při provozu občerstvení na náplavce navázal již smlouvou ze dne 3. 7. 2009. Odvolací soud k důkazu tuto smlouvu zopakoval a zjistil z ní, že žalobce se v ní zavázal vyřešit vztah s pronajímatelem a [REDACTED] se zavázal zajistit kavárenský provoz; ve smlouvě se hovoří o kobce č. 9, k tomu svědek [REDACTED] uvedl, že v té době kobky ještě nebyly zrekonstruovány a kobka sloužila jen jako sklad. Svědek [REDACTED] také uvedl, že [REDACTED] kurátor náplavek z TCP, svědkovi nabídl, aby si kavárnu do budoucna sám pronajal.
20. Odvolací soud po zopakování popsanych důkazů dospěl ke shodnému závěru jako soud prvního stupně, že žalovaný o tom, že kavárnu v kobce č. 11 provozuje [REDACTED] jako samostatný podnikatel, věděl. Nejenže TCP řešila veškeré provozní záležitosti kavárny přímo s [REDACTED] ale její přímá vědomost o tom, že kavárnu provozuje vyplývá též z protokolu o předání vratných kelímků, v němž je [REDACTED] označen svým vlastním podnikatelským IČ (tento důkaz byl proveden soudem prvního stupně), přičemž z výpovědi svědka [REDACTED] odvolací soud zjistil, že časově toto předání předcházelo uzavření dodatku č. 3 ze dne 13. 12. 2019. Skutečnost, že žalovaný zastoupený TCP věděl o tom, [REDACTED] provozuje kavárnu v kobce č. 11 nepřímo vyplývá i z přípisu ze dne 15. 5. 2020, jež byl proveden k důkazu soudem prvního stupně, v něm [REDACTED] kurátor pražských náplavek z TCP, sděloval primátorovi Hlavního města Prahy záměr o zachování provozu galerie a občerstvení na lodi (A)void Floating Gallery a přímo uvedl, že provozovatelem občerstvení na lodi je fyzická osoba [REDACTED] nikoliv žalobce. Tento přípis se sice týkal provozu kavárny na lodi, ale [REDACTED] provozoval kavárnu na lodi na základě stejné smlouvy se žalobcem jako kavárnu v kobce č. 11, není tedy možné, aby žalovaný zastoupený TPC věděl o tom, že [REDACTED] samostatně provozuje kavárnu na lodi a současně nevěděl, že provozuje i kavárnu v kobce.
21. Z důkazů provedených soudem prvního a částečně zopakovaných odvolacím soudem tak lze jednoznačně dovodit, že žalovaný věděl, že žalobce dlouhodobě spolupracuje s [REDACTED] a že kavárnu v kobce č. 11 provozuje přímo [REDACTED]. Tuto vědomost měl žalovaný jak před uzavřením dodatku č. 3 ze dne 13. 12. 2019, který je dle svého obsahu novou nájemní smlouvou, tak i bezprostředně poté v roce 2020. Závěru soudu prvního stupně, že uzavřením dodatku č. 3 ze dne 13. 12. 2019 (fakticky nové nájemní smlouvy) souhlasil žalovaný s tím, aby [REDACTED]

kavárnu provozoval, tak nelze nic vytknout. Ačkoli žalovaný nedal přímo výslovný písemný souhlas s podnájmem kavárny, vyjádřil jej tím, že se žalobcem novou smlouvu uzavřel. Za těchto okolností nebyly naplněny podmínky dané v odstavci VIII.2. dodatku č. 3 ze dne 13. 12. 2019 k výpovědi z nájmu.

22. Soud prvního stupně nepochybil ani, když dovodil, že jednání žalovaného, který, ač řadu let věděl (jak bylo výše uvedeno, věděl o tom již v roce 2019), kdo provozuje kavárnu, vzal nedostatek výslovného souhlasu k podnájmu za důvod k podání výpovědi v roce 2024. Pokud dospěl žalovaný k závěru, že žalobce je problematickým nájemníkem, mohl využít možnost výpovědi z nájmu bez udání důvodu, kterou uzavřená smlouva umožňuje, nikoli vzít za záminku formální nedostatek výslovného souhlasu se stavem, o němž věděl a dlouhodobě nerozporoval.
23. Neobstojí ani námitka žalovaného, že soud musí uvést s jakou konkrétní „morální normou“ bylo jednání žalovaného v rozporu. Podle ustálené judikatury patří ustanovení zákona upravující korektiv dobrých mravů k normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, které ponechávají na soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě sám vymezil hypotézu právní normy ze širokého předem neomezeného okruhu okolností; odpovídající úsudek soudu musí být podložen relevantními skutkovými zjištěními a dokládat, že tato zjištění dovolují v konkrétním případě závěr o rozpornosti s dobrými mravy, aniž by však bylo možno výslovně formulovat obecné řešení této otázky. Při posuzování rozporu s dobrými mravy dává zákon soudu širokou možnost uvážení, aby jeho rozhodnutí v souladu s pravidly ekvity přihlíželo ke všem okolnostem posuzovaného případu. Za výkon práva v rozporu s dobrými mravy lze pak považovat takové jednání, jehož cílem není dosažení účelu a smyslu sledovaného právní normou, nýbrž které je v rozporu s ustálenými dobrými mravy vedeno přímým úmyslem způsobit jinému účastníku újmu. K tomu viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2022, sp. zn. 28 Cdo 970/2022, nebo ze dne 6. 9. 2024, sp. zn. 28 Cdo 1776/2024, jakož i další judikaturu v nich zevrubně citovanou.
24. Soud prvního stupně popsal, jaké jednání žalovaného považuje za rozporné s dobrými mravy, a odvolací s ním v jeho hodnocení souhlasí. Výpověď z nájmu, kterou dal žalovaný žalobci podáním ze dne 24. 10. 2024, pod č. j. 1096/24, byla pro rozpor s dobrými mravy dle 580 odst. 1 občanského zákoníku neplatná.
25. Soud prvního stupně tedy postupoval správně, když žalobě vyhověl a vyslovil, že výpověď z nájmu, kterou dal žalovaný žalobci podáním ze dne 24. 10. 2024, pod č. j. 1096/24, je neoprávněná. Odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil v meritorním výroku i ve výroku o nákladech řízení (§ 219 o. s. ř.).
26. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1, ve spojení s § 224 odst. 1 o. s. ř. Žalobce byl v odvolacím řízení z procesního hlediska úspěšný, tudíž mu i za tuto fázi řízení náleží plná náhrada nákladů řízení, jež sestává z odměny advokáta za dva úkony právní služby (vyjádření k odvolání žalovaného a účast u jednání) po 2 300 Kč dle § 7 a § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, paušální náhrady hotových výdajů za dva úkony po 450 Kč dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu a náhrady 21 % DPH v částce 1 155 Kč, tj. celkem 6 655 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné, pokud na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně

dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o. s. ř.).

Praha 8. ledna 2026



předseda senátu