



BARTOSIK & SVABY

Výpoveď nájmu nebytových priestorov
v prípade zmeny vlastníka

-

Závery a judikatúra

Peter Bartošík

BRATISLAVA, 7. NOVEMBRA 2017



BARTOSIK & SVABY

- založená v roku 2005
- 50% < obratu z poradenstva týkajúceho sa nehnuteľností
- 18-20 právnikov
- hlavné projekty týkajúce sa nehnuteľností:
 - Projekt Centrál
 - BBC Five
 - AUPARK Tower
 - AUPARK Shopping Centre



Obsah

1. Problém a jeho relevancia
2. Právna analýza, aktuálna judikatúra, česká právna úprava
3. Závery a praktické odporúčania
4. Otázky a diskusia

1. Problém a jeho relevancia ^{1/2}

Občiansky zákonník stanovuje v § 680 ods. 3 oprávnenie nájomcovi vypovedať nájomnú zmluvu v prípade zmeny vlastníka predmetu nájmu a to aj v prípade zmlúv na dobu určitú.

- **Hlavné právne otázky:**

- Vzťahuje sa toto oprávnenie aj na nájom nebytových priestorov?
- Ide o kogentné alebo dispozitívne ustanovenie?

- **Prečo je výpoveď problém:**

- Hodnota komerčnej nehnuteľnosti je daná hodnotou cash flow
- Možnosť výpovede nájomcovi spochybňuje cash flow a hodnotu nehnuteľností – zásadný problém najmä v prípade prevodu

1. Problém a jeho relevancia ^{2/2}

Koho sa problém týka?

- **Administratívy**
- **Obchodných nehnuteľností** (retail)
- **Logistických nehnuteľností** – vždy ak sa prenajíma celá budova (nájom sa neriadi zákonom o nájme nebytových priestorov)

Kedy sa problém vyskytuje?

- **Asset deal** – predaj celej budovy, ktorého dôsledkom je zmena vlastníka
- **Reorganizácia** - Merger a spin-off
 - **Zlúčenie** – vlastník sa zlúči s inou spoločnosťou a zanikne
 - **Splynutie** – vlastník a iná spoločnosť (viaceré spoločnosti) splynú a vytvoria spoločnosť
 - **Spin-off** - vklad do základného imania, prevod podniku

2. Právna analýza ^{1/8}

Právna úprava:

§ 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka:

Ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené.

§ 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme NP:

Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) *stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;*
- b) *nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;*
- c) *prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1.*

2. Právna analýza ^{2/8}

- **Prevládajúci názor** – možnosť výpovede podľa § 680 ods. 3 OZ sa aplikuje na nájom nebytových priestorov –
 - Dôvodom je subsidiarita všeobecnej úpravy v OZ k osobitnej úprave v Zákone o nájme nebytových priestorov, ktorý žiadnym spôsobom nerieši otázku následkov všeobecnej zmeny prenajímateľa

Napr.:

- DULÁKOVÁ JAKÚBEKOVÁ, D., FEKETE, I., DULÁK, A., a kol.: *Zmluvy o prenechaní vecí na užívanie*. S komentárom. Praha: C.H. Beck, 2012, s. 526;
- TURČAN, M: *Ochrana slabšej strany v nájomných vzťahoch podľa slovenského práva*. Brno: Masarykova univerzita, 2010, s. 763 – 774;
- FEKETE, I.: *Občiansky zákonník 2*. Veľký komentár. 1 vydanie. Bratislava: Eurokódex, 2011, s. 2029; a pod.

2. Právna analýza ^{3/8}

- **Odlíšný názor** - možnosť výpovede podľa § 680 ods. 3 OZ sa neaplikuje na nájom nebytových priestorov
 - Dôvodom je, že všeobecná úprava bola prijatá neskôr ako osobitná úprava,
 - Zákon o nájme nebytových priestorov upravuje následky niektorých zmien prenajímateľa (možnosť výpovede v prípade zmeny prenajímateľa z dôvodu reštitúcií)

Autor:

HLUŠÁK, M.: *O výpovedi nájmu nebytových priestorov pri zmene vlastníctva*. In: Súkromné právo, č. 9/2015, s. 8-14.

2. Právna analýza ^{4/8}

Odmietnutie teórie o zákaze vzdaní sa práva vopred

- **Názor niektorých praktikov** – dohoda o vylúčení uplatnenia § 680 ods. 3 OZ je neplatná lebo predstavuje vzdanie sa práva vopred, ktoré je zakázané podľa § 574 ods. OZ
- **S týmto názorom sa nestotožňujeme**, nakoľko zákaz vzdania sa práv vopred sa uplatňuje vo vzťahu k takým právam, ktoré vzniknú na základe zákona alebo zmluvy (alebo iných právnych skutočností), ak je ich vznik založený obligatórne

napr. Rozsudok NS ČR z 30.5.2007, sp. Zn. 28 1222/2007

- Ústavný súd ohľadom aplikácie ustanovenia o vzdaní sa práva vopred uvádza:

*Pokiaľ subjekty práva platne uzavreli zmluvu ako výraz svojej slobodnej vôle, platí zásada, že **zmluvy sa dodržiajú (pacta sunt servanda)**, a to aj vtedy, ak by bola takáto zmluva pre niektorú zo strán nevýhodná. Uvedenú problematiku je potrebné posudzovať z hľadiska rozhodujúcej zásady, ktorou je súkromné právo ovládané, a to zásady autonómie vôle – teda možnosti osoby vlastnou vôľou ovplyvňovať a určovať svoje postavenie v právnych vzťahoch, pričom jedným z jej prejavov je aj sloboda určenia obsahu právneho úkonu, pretože len pri jej rešpektovaní, je možné realizovať spoločenské a ekonomické záujmy subjektov práva...*

2. Právna analýza - česká práva úprava ^{5/8}

- **Do roku 2013** – explicitne doplnená nemožnosť podania výpovede nájmu nebytových priestorov z dôvodu zmeny vlastníctva do zákona o nájme nebytových priestorov (dispozitívna úprava)
- **Po roku 2013** – explicitne stanovená nemožnosť podania výpovede akéhokoľvek nájmu z dôvodu zmeny prenajímateľa (dispozitívna úprava)

Právna analýza – judikatúra ^{6/8}

Identifikujeme dva rozdielne prístupy NS SR:

1. Podpora subsidiárnej aplikácie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka:

„Ustanovenie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka platí všeobecne. Iba v prípade, že by osobitný zákon upravoval inak skončenie nájomného pomeru, treba rešpektovať tento iný zákon. Takýmto osobitným zákonom je zákon č. [116/1990 Zb.](#), ktorý však nerieši otázku právnych dôsledkov zmeny v osobe prenajímateľa v dôsledku zmeny v osobe vlastníka veci, ktorá je predmetom nájmu. Preto aj na takýto prípad je potrebné aplikovať ustanovenie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka.“

- Uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 31.10.2012, sp. zn. 2 Cdo 196/2011
- Obdobne aj uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 28.11.2012, sp. zn. 2 Cdo 216/2011

Právna analýza – judikatúra ^{7/8}

2. Odmietnutie subsidiárnej aplikácie § 680 ods. 3:

„Výklad, že pre skončenie nájmu vždy platí aj ustanovenie 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pokiaľ zmluvné strany skončenie nájmu podľa tohto ustanovenia nevyjúčia by bol rozširujúci výklad nad rozsah špeciálnej úpravy ustanovenia § 9 ods. 1, 2, 3 zákona č. 116/1990 Zb. týkajúci sa skončenia nájmu. Ustanovenie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka upravuje aj možnosť výpovedného dôvodu pri zmene vlastníctva zo strany nájomcu, ale vzhľadom na špeciálnu úpravu skončenia nájmu upravenú zákonom o nebytových priestoroch č. 116/1990 Zb., pokiaľ by malo dôjsť aj k takémuto výpovednému dôvodu v zmluve o nájme nebytových priestorov uzavretej podľa zákona č. 116/1990 Zb. musel by byť takýto výpovedný dôvod jednoznačne dohodnutý.“

- Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 29.04.2014, sp. zn. 3 Obdo 25/2013

Právna analýza – judikatúra ^{8/8}

- **Judikatúra nie je jednoznačná**
- **Nepriamo však potvrdzuje dispozitívnosť**
 - § 680 ods. 3 OZ, teda možnosť vylúčiť tento výpovedný dôvod dohodou
 - Zákona o nájme nebytových priestorov ohľadom možnosti rozšírenia výpovedných dôvodov

3. Závěry a praktické odporúčania ^{1/2}

1. Závěry

- **Nemožnosť stanovenia jednoznačného záveru ohľadom uplatnenia § 680 ods. 3 OZ na nájom nebytových priestorov:**
 - prevládajúca právna doktrína uplatnenie pripúšťa
 - judikát NS SR (r. 2014) uplatňovanie spochybňuje

- **§ 680 ods. 3 OZ má dispozitívnu povahu a je možné dohodou vylúčiť jeho uplatňovanie**

3. Závěry a praktické odporúčania ^{2/2}

2. Praktické odporúčania

- **V Nájomných zmluvách vylučovať uplatňovanie § 680 ods. 3 OZ**
- **Praktický prístup na eliminovanie rizík – riešenia „na kľúč“**
 - posúdenie okolností prípadu
 - predbežný súhlas nájomcu / špecifické vzdanie sa nájomcu
 - asset deal pod kontrolou predávajúceho
 - prístup „shoot first ask questions later“:
 - význam plynutia času od notifikácie prevodu
 - zvažovanie alternatív pre nájomcu



DISKUSIA DE LEGE FERENDA

Existuje dôvod, aby mal nájomca v administratívnej budove, alebo v nákupnom centre oprávnenie vypovedať nájom v prípade zmeny vlastníka?



ĎAKUJEM ZA VAŠU POZORNOST