

Jednání o změně výše nájemného při změně podmínek v souvislosti se světovou pandemií

V minulém čísle časopisu Tempus Medicorum i na webových stránkách České lékařské komory jsme podali informaci, že podle ustanovení § 1765 odstavce 1 občanského zákoníku v platném znění, dojde-li k podstatné změně okolností, za kterých byla uzavřena smlouva, což se v naší situaci týká nejčastěji smluv nájemných, je možno požadovat na druhé smluvní straně – tedy pronajímateli, změnu smluvních podmínek. K tomu není zatím potřebná přechodná novela občanského zákoníku, která bude patrně přijata a podle které bude možno odložit placení nájemného, aniž by hrozila výpověď z nájmu. Nicméně žádost o změnu výše nájemného s ohledem na změnu podmínek, ať již trvale nebo na určitou přechodnou dobu, kdy změna podmínek trvá, je zakotvena již v současném občanském zákoníku v ustanovení § 1765. Toto ustanovení zní takto:

„Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění“.

Ustanovení § 1766 občanského zákoníku pak pamatuje na situaci, kdy například nájemce vyzval pronajímatele k jednání o změně smlouvy s ohledem na podstatnou změnu okolností a pronajímatel jednání buď odmítl anebo k němu sice došlo, ale nedošlo k dohodě. K tomu ustanovení § 1766 občanského zákoníku uvádí:

„(1) Nedohodnou-li se strany v přiměřené lhůtě, může soud k návrhu kterékoli z nich rozhodnout, že závazek ze smlouvy změní obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo jej zruší ke dni a za podmínek určených v rozhodnutí. Návrhem stran soud není vázán.

(2) Soud návrh na změnu závazku zamítne, pokud dotčená osoba neuplatnila právo na obnovení jednání o smlouvě v přiměřené lhůtě, co změnu okolností musela zjistit; má se za to, že tato lhůta činí dva měsíce.“

Někteří lékaři nám sdělují i negativní zkušenosti (ovšem vedle zkušeností pozitivních), týkající se uvedené žádosti a reakce pronajímatelů v této situaci. Například soukromý provozovatel chirurgické ambulance uvádí, že zaslal výzvu k jednání majiteli polikliniky, který odpověděl, že zmíněný paragraf neodpovídá, není přílehlavý a jednat o snížení nájmu nehodlá. V daném případě se dokonce majitel polikliniky vůbec neobtěžoval lékaři – svému nájemci odpovědět na jeho dopis a pověřil tím administrativní pracovníci, která mu zaslala následující odpověď:

„Dobrý den pane doktore,

před chvílí jsem Vás e-mail konzultovala s panem doktorem, vyjádřil se jako právník v tom smyslu, že Vámi uváděný paragraf není přílehlavý, protože hrubý nepoměr v právech a povinnostech nenastal. Pan jednatel není připraven absorbovat podnikatelská rizika jiných podnikatelů. Navíc je potřeba poukázat na skutečnost, že pojišťovny dále hradí zálohy ambulantním specialistům. Všichni jsme touto situací postiženi, každý po svém a každý se s ní musíme vypořádat na svoji podnikatelskou odpovědnost. Tolik si dovolím tlumočit z jeho odpovědi.“

Lékaři se dotazují, co mohou udělat, pokud se pronajímatel postaví k výzvě k jednání o změně výše nájemného tímto způsobem. Může se stát, že se k situaci postaví slušněji než v daném případě, například že i dojde k jednání a vzájemnému setkání, avšak bez výsledku – tedy bez dohody o změně výše nájemného.

Samotná skutečnost, že zálohy na platby za provedené zdravotní výkony jsou ze strany zdravotních pojišťoven poskytovatelům nadále beze změny propláceny, není rozhodující. Rozhodující bude až výsledek hospodaření poskytovatele zdravotní služby, přičemž z poklesu výkonů, které byly vykázány zdravotním pojišťovnám je zřejmé, že dojde i k poklesu plateb ze zdravotního pojištění. Podmínkou pro změnu smlouvy však není pouze pokles příjmu nájemce, který by sám o sobě důvodem ke snížení nájemného patrně ani nebyl, ale **jde o změnu poměrů na trhu**, kdy za dané situace by hodnota nájmu a dohoda o nájemném za prostory určené k podnikání byla patrně podstatně jiná, než v době, kdy byla smlouva uzavírána. **Muselo by tedy být prokázáno, že podmínky na trhu nájemného se změnily a že by v současné době pronajímatel lékařské ordinace musel uzavřít smlouvu s podstatně nižším nájemným, než k tomu bylo v době, kdy smlouvu uzavíral.** Zda by se toto podařilo či nepodařilo prokázat, by bylo třeba předem prověřit a hlavním **argumentem by bylo na straně jedné snížená možnost všech poskytovatelů zdravotních služeb ambulantního typu platit vysoké nájemné, na straně druhé nemožnost pronajímatele ordinace pronajmout tyto prostory za nových podmínek za stejnou cenu, za jakou je pronajal v době, kdy zde pandemie nakažlivé choroby nebyla.** Tedy na jednu stranu obecná hodnota nájmu poklesla, což by bylo nutno prokázat, na straně druhé, možnost nájemce hradit nájemné se významně snížila, což by bylo třeba rovněž prokázat, přičemž samotné zálohy na pojištění od zdravotních pojišťoven nejsou rozhodující, rozhodující bude hospodářský výsledek poskytovatele v příslušném období.

Jde-li o majetek obce, města, městské části, což u některých poliklinik tak bývá a jednatel či jiný činitel, který z pověření města, obce, městské části apod. jedná s nájemcem arogantně, odmítne jednání nebo jakoukoli změnu, může se samozřejmě nájemce prostor – soukromý lékař – obrátit na příslušný orgán obce, městské části, jeho starostu, radu nebo zastupitelstvo a žádat, aby příslušnému statutárovi, který zastupuje pronajímatele, nebo který jménem obce či městské části pronajímá prostory, bylo uloženo se soukromým lékařem slušně celou záležitost projednat (nikoli nechat vzkaz přes administrativní pracovníci) a eventuálně, na přiměřené, třeba dočasné snížení nájemného, přistoupit. Jde-li o soukromý majetek příslušného pronajímatele, který odmítne jednání, nebo odmítne jakoukoli změnu smlouvy,

je třeba uvážit, zda se nájemce rozhodne postupovat podle § 1766 občanského zákoníku a požádá soud, aby ve věci rozhodl.

Výsledek případného soudního jednání nelze bohužel předjímat, protože situace kdy došlo ke snížení obvyklé ceny nájemného a současně ke snížení zdravotních výkonů a odměny soukromému lékaři v důsledku světové pandemie nakažlivé choroby je zatím u nás bezprecedentní. Nelze se tedy opřít o judikáty, které by svědčily ve prospěch či neprospěch nájemce, který žádá, aby soud svým rozhodnutím nahradil dohodu o změně výše nájemného s ohledem na vzniklou situaci. Jak by v těchto případech soudy rozhodovaly je těžko předjímat. I v jiných případech, které jsou v praxi mnohokrát projednávány, je velmi často rozhodnutí soudu těžko předvídatelné. Nikdo tedy nemůže zaručit soukromému lékaři, že jeho návrh soudu, aby rozhodl o přiměřené úpravě výše nájemného s ohledem na vzniklou mimořádnou situaci, bude úspěšný. Bylo by nutno poukázat nejen na pokles vlastních příjmů, ale i na **pokles obvyklé ceny nájmu v daném místě a čase**, který je například v hlavním městě prokazatelný a vysoký. Je možné, že soudy, jak je to u nás zatím bohužel obvyklé, by rozhodovaly o těchto nárocích rozdílně, zvláště za situace, kdy jde o bezprecedentní stav a bylo by nutno, aby ve věci vznikl judikát Nejvyššího soudu ČR nebo i nález Ústavního soudu, který by určil, jaký by měl být správný přístup soudu k podobným žádostem. Vždy by samozřejmě záleželo na konkrétní situaci v dané obci i v dané ordinaci. Jde o možnost, o které jsme informovali a kdy jsme ochotni pomoci s případným návrhem pro soud, přičemž text případné výzvy pronajímateli je v současné době již uveřejněn na webových stránkách České lékařské komory. Lékařům, kteří by se rozhodli jít soudní cestou, nemůžeme slíbit přímé právní zastoupení, ale můžeme přislíbit právní podporu – zejména pomoc s formulací návrhu pro soud dle § 1766 občanského zákoníku.

JUDr. Jan Mach

advokát

ředitel právní kanceláře ČLK