

ROZHODČÍ SOUD

při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky

Předsednictvo Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen „**Rozhodčí soud**“) za účasti předsedy JUDr. Mgr. Juraje Szabó, Ph.D. a členů předsednictva JUDr. Petr Hostaš; JUDr. Alexandr Mareš, Ph.D.; Mgr. Radek Pokorný; JUDr. Petr Bříza, LL. M, Ph.D.; JUDr. Ing. Ján Lučan, Ph.D.; JUDr. Martin Svatoš, Ph.D., JUDr. Martin Aschenbrenner, LL. M, Ph.D.; Ing. Václav Hlaváček; JUDr. Nikola Kubálková

vydalo ve věci

žalobce:

[REDACTED]
[REDACTED]

zastoupen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

proti

žalované:

[REDACTED]
[REDACTED]

zastoupena

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

v souladu s větou druhou § 25 odst. 1 Řádu Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (dále jen „**Řád**“) k žádosti rozhodce [REDACTED] stanovisko ve věci pravomoci Rozhodčího soudu týkající se věci projednávané pod [REDACTED].

1 DOSAVADNÍ PRŮBĚH

- (1) Žalobce podal u Rozhodčího soudu proti žalované žalobu ze dne [REDACTED], doručenou Rozhodčímu soudu dne [REDACTED], která je projednávána pod [REDACTED]. Žalobní nárok žalobce má vyplývat z Smlouvy o nájmu bytu ze dne [REDACTED] (dále jen „Smlouva“), na základě které měla žalovaná v nájmu byt č. [REDACTED] o velikosti [REDACTED], o výměře [REDACTED], situovaný ve [REDACTED] domu na adrese [REDACTED] (dále jen „Byt“), postaveném na pozemku parc. č. st. [REDACTED], zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. [REDACTED].

pro katastrální území a obec [REDAKCE], vedeno u Katastrálního úřadu pro [REDAKCE], katastrální pracoviště [REDAKCE].

- (2) Předseda Rozhodčího soudu jmenoval jediným rozhodcem pro projednání a rozhodnutí této věci [REDAKCE], který funkci přijal.
- (3) Žalovaná vznesla při svém prvním úkonu ve věci samé – vyjádření žalované k žalobě ze dne [REDAKCE] „námitku neplatnosti ujednání rozhodčí doložky“. Tuto svou námitku odůvodnila tím, že žalovaná se nachází vůči žalobci v postavení spotřebitele. Dle tvrzení žalované je činnost žalobce pravidelná, úplatná a dlouhodobá. Byt, který byl dán žalované do nájmu, pronajímá žalobce v systému krátkodobých pronájmů přes „booking“.
- (4) Jediný rozhodce se dne [REDAKCE] obrátil na předsednictvo Rozhodčího soudu s žádostí o stanovisko k pravomoci Rozhodčího soudu, kdy současně předložil stručnou zprávu, ve které uvedl níže uvedené skutečnosti:
 - (i) Smlouva obsahující rozhodčí doložku byla uzavřena dne [REDAKCE], tedy po datu 1. 12. 2016, kdy nabyla účinnosti novela zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů (dále jen „ZRR“), dle níž od 1. 12. 2016 není možné projednávat spory ze spotřebitelských smluv v rozhodčím řízení. Pokud Smlouva byla smlouvou spotřebitelskou ve smyslu § 1810 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), nebyla v projednávané věci dána pravomoc Rozhodčího soudu rozhodovat daný spor.
 - (ii) Z veřejně dostupných zdrojů (zejména z katastru nemovitostí) zjistil, že žalobce ve společném jmění se svou manželkou vlastní nejméně dva bytové domy v [REDAKCE], přičemž tyto nemovitosti dle informací v katastru nemovitostí vlastnil již od roku [REDAKCE], tj. několik let před uzavřením Smlouvy. Žalobce zároveň má trvalé bydliště na adrese odlišné od adres bytových domů zmíněných výše.
 - (iii) Jediný rozhodce dále odkazuje na relevantní judikaturu a odbornou literaturu, ze které se (stručně řečeno) podává, že nájemní smlouva může být smlouvou uzavřenou se spotřebitelem (§ 1810 OZ) a pronajímatel může být tedy podnikatelem (§ 420 a násl. OZ), ač pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor není živností dle použitelné právní úpravy. Správa vlastního majetku se může v podnikání změnit, pokud má činnost charakter plánovaného provozu s kanceláří a vnitřní organizací, pronájem je řízenou úplatnou službou poskytovanou veřejně, oproti občasnému pronajímání bytu k bydlení. Svůj význam zde může mít i počet pronajímaných předmětů stejného druhu (typicky bytů).
 - (iv) Žalobce byl opakovaně vyzván k písemnému vyjádření se ke svému ne/podnikatelskému postavení v době uzavření Smlouvy, přičemž vyjádření žalobce lze shrnout tak, že dle svých tvrzení Smlouvu uzavřel v rámci správy vlastního majetku a investice do nemovitých věcí, nikoli za účelem dosažení zisku, ve Smlouvě není uvedeno identifikační číslo ani jiný údaj, který by indikoval podnikatelskou činnost. Správu nemovitostí vykonával a nadále vykonává žalobce se svou manželkou bez pomoci třetích osob, pouze případné opravy a specializovanou údržbu (např. revize kotle, elektroinstalace) vykonávají třetí osoby s příslušnou specializací. Žalobce dále uvedl, že v době uzavření Smlouvy pronajímal

v rámci dvou předmětných bytových domů dalších 8 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.

- (v) Jediný rozhodce shledává mj. stěžejním pro závěr o ne/spotřebitelském charakteru Smlouvy právě množství pronajímaných nemovitých věcí. Uvádí, že v souvislosti s pronájmem judikatura dovozuje dlouhodobě dosažení této hranice v případech 7 až 10 trvajících pronájmů. Zmiňuje rozhodnutí, v němž nebyl pronajímatel posouzen jako spotřebitel, když ve svých čtyřech nemovitostech propachtoval restauraci s dvěma byty, pronajal šest bytů a jeden rodinný dům a krátkodobě pronajímal devět apartmánů. Navíc, k činnosti využíval ředitelku apartmánového domu a měl dva byty pro zaměstnance (BGH XI ZR 445/17). V Rakousku je dlouhodobě orientační hranicí pět bytů, při jejím překročení již nejde o spotřebitele (OGH 5 Ob 570/80, OGH 7 Ob78/10m).
- (vi) Jediný rozhodce uvádí, že s ohledem na množství pronajímaných nemovitostí (8 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky) značně ztrácí na významu žalobcovo tvrzení o tom, že nemovitosti spravuje pouze žalobce se svou manželkou, nikoli třetí osoba. Současně žalobce k tvrzením ohledně tvrzené samostatné správy nemovitých věcí nepředložil žádné důkazy.

2 STANOVISKO PŘEDSEDNICTVA ROZHODČÍHO SOUDU

2.1 Obecně

- (5) Podle ustanovení § 25 odst. 1 Řádu platí, že „*O pravomoci rozhodčího soudu rozhoduje rozhodčí senát. Před svým rozhodnutím si může vyžádat stanovisko předsednictva. Za tím účelem mu předloží spis se stručnou zprávou.*“
- (6) Nedostatek pravomoci rozhodčího soudu může strana vznést nejpozději při prvním úkonu v řízení, který se týká věci samé. To neplatí v případech sporů ze spotřebitelských smluv (§ 3 odst. 3 až 6 zákona), nebo jde-li o námitku, že ve věci nelze rozhodčí smlouvu uzavřít (§ 1 odst. 3 Řádu).
- (7) Žalovaná vznesla při svém prvním úkonu ve věci samé „námitku neplatnosti ujednání rozhodčí doložky“, která byla vyhodnocena dle svého obsahu jako námitka nedostatku pravomoci Rozhodčího soudu (blíže k obsahu námítky srov. bod 3 tohoto stanoviska).
- (8) Jediný rozhodce má dle svého vyjádření pochybnosti o tom, zda ne/lze považovat Smlouvu za spotřebitelskou smlouvu, konkrétně o tom, zda žalobce při uzavírání Smlouvy, která obsahuje rozhodčí doložku, ne/jednal v rámci své podnikatelské činnosti. Uvedená otázka je podstatná pro posouzení pravomoci Rozhodčího soudu k projednání a rozhodnutí předmětného sporu.
- (9) Dle § 2 odst. 1 ZRŘ ve znění k datu uzavření Smlouvy platí: „*Strany se mohou dohodnout, že o majetkových sporech mezi nimi, s výjimkou sporů ze smluv, které se spotřebitelem uzavírá podnikatel, sporů vzniklých v souvislosti s výkonem rozhodnutí a incidenčních sporů, k jejichž projednání a rozhodnutí by jinak byla dána pravomoc soudu nebo o nichž to stanoví zvláštní zákon, má rozhodovat jeden nebo více rozhodců anebo stálý rozhodčí soud (rozhodčí smlouva).*“ (podržení přidáno). Z uvedeného je patrné, že zákon v rozhodném znění vylučuje projednávání tzv. spotřebitelských sporů v rozhodčím řízení a pokud by v dané věci bylo shledáno, že Smlouva je smlouvou spotřebitelskou, pravomoc Rozhodčího soudu by nebyla dána.

2.1 Spotřebitelský charakter nájemní smlouvy

- (10) Předsednictvo Rozhodčího soudu konstatuje, že je třeba se zabývat otázkou, zda Smlouva, která je nájemní smlouvou uzavřenou dle § 2235 a násl. OZ, může být spotřebitelskou smlouvou. Za účelem získání odpovědi na to, zda nájemní smlouva uzavřená podle § 2235 a násl. OZ může být spotřebitelskou smlouvou ve smyslu ZRŘ, je však nejprve třeba zabývat se pojetím spotřebitelské smlouvy podle ZRŘ.
- (11) Zákaz řešení spotřebitelských sporů byl do ZRŘ zakotven zákonem č. 258/2016 Sb. Ani tento zákon, ani jeho důvodová zpráva výklad pojmu „spory ze smluv, které se spotřebitelem uzavírá podnikatel“, neobsahuje. Předchozí novela ZRŘ provedená zákonem č. 19/2012 Sb., tehdejší úpravu ZRŘ, která řešení spotřebitelských smluv v rozhodčím řízení umožňovala, hodnotila (v její tehdejší podobě) jako rozpornou s právem EU a hlásila se k judikatuře Soudního dvora EU vycházející z právních předpisů na ochranu spotřebitele, která se vyvinula i ve vztahu k rozhodčímu řízení. Lze tedy konstatovat, že zákonodárce i ve vztahu k ZRŘ vycházel z právní regulace ochrany spotřebitele v evropském právu.
- (12) Dále je nutné podotknout, že vymezení spotřebitelské smlouvy v ZRŘ je totožné s vymezením spotřebitelské smlouvy v § 1810 OZ.
- (13) Samotná definice spotřebitele obsažená v § 419 OZ vychází z práva EU, přičemž spotřebitelem je dle důvodové zprávy k OZ osoba fyzická, přirozená, která s podnikatelem uzavírá smlouvu nebo s ním jedná, přičemž jednáním se rozumí jak jednání faktické, tak jednání právní. Dle důvodové zprávy k § 1810 OZ se pak uvádí, že pro závěr o tom, zda je konkrétní smlouva spotřebitelskou smlouvou, není rozhodující smluvní typ, ale charakter smluvních stran. Rozhodující přitom je, aby stranou smluv, které se spotřebitelem uzavírá podnikatel, byl právě spotřebitel a podnikatel.
- (14) Z výše uvedeného nevyplývá nic, co by bránilo vnímat pojem spotřebitelské smlouvy podle § 2 ZRŘ tak, jak jej vnímá OZ v § 419 a v § 1810 a násl. OZ.
- (15) Následně je třeba zaměřit se na otázku, zda při aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu obsažená v § 2235 a násl. OZ nájemci přísluší současně i ochrana dle ustanovení o závazcích ze smluv uzavíraných se spotřebitelem (§ 1810 a násl. OZ).
- (16) Z komentářové literatury k § 2235 OZ se výslovně podává, že se na tato ustanovení uplatní i ochrana spotřebitele uvedená v § 1810 a násl. OZ.¹
- (17) Česká judikatura se však dlouhodobě přiklání k tomu, že smlouvu o nájmu nelze považovat za spotřebitelskou smlouvu (např. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. 8. 2021, sp. zn. 26 Cdo 1273/2021, ze dne 16. 1. 2019, sp. zn. 26 Cdo 4307/2017 či ze dne 23. 7. 2014, sp. zn. 33 Cdo 1536/2014). Nicméně tyto závěry byly činěny ve vztahu k občanskému zákoníku účinnému do 31. 12. 2013. Pouze jeden předsednictvu Rozhodčího soudu známý český judikát se váže ke smlouvě, která již byla uzavřena za účinnosti nového občanského zákoníku, a to rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 8. 2024, sp. zn. 26 Cdo 2018/2023, přičemž tento se odkazuje na starší judikaturu. V tomto rozsudku je zopakováno, že na nájem bytu se zvláštní ustanovení spotřebitelských smluv neuplatní, nicméně na smlouvu o podnájmu ano, když právní úprava smlouvy o podnájmu je dispozitivní.
- (18) Výše zmíněná česká judikatura je ale v tomto smyslu v rozporu s judikaturou Evropské unie, kdy např. SDEU v rozsudku ze dne 30. 5. 2013, ve věci C-488/11, potvrzuje, že nájem mezi

¹ JANOUŠKOVÁ, Michaela. § 2235 [Základní ustanovení]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol, Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 33.

fyzickou osobou, která si nemovitost pronajímá pro nepodnikatelské účely, a pronajímatelem podnikatelem, je spotřebitelskou smlouvou:

„Tato ochrana je obzvláště důležitá v případě smlouvy o nájmu bytových prostor uzavřené mezi fyzickou osobou jednající za soukromým účelem a podnikatelem v oblasti nemovitostí. Důsledky nerovnosti mezi smluvními stranami jsou totiž z hospodářského hlediska zhoršeny skutečností, že se taková smlouva týká základní potřeby spotřebitele, tedy potřeby obstarat si ubytování, a týká se částek, které pro nájemníka nejčastěji představují jednu z nejvýznamnějších položek rozpočtu, zatímco z hlediska právního jde o smlouvu, které je obvykle upravena složitou vnitrostátní právní úpravou, s níž je veřejnost často přamálo seznámena.“ (bod 32 tohoto rozsudku).

- (19) Předsednictvo Rozhodčího soudu v tomto kontextu také upozorňuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2666/2017, v němž se Nejvyšší soud zabýval smlouvou o ubytování uzavřenou mezi podnikatelem a nepodnikatelem a dospěl k závěru, že taková smlouva je spotřebitelskou smlouvou.
- (20) Předsednictvo Rozhodčího soudu s ohledem na výše uvedený výklad konstatuje, že je povinností soudů členských států (potažmo i Rozhodčího soudu) vykládat a aplikovat vnitrostátní předpisy v souladu s požadavky práva Evropské unie (eurokonformně). S ohledem na smysl a účel právní úpravy spotřebitele a spotřebitelských smluv v OZ je třeba přiklonit se k závěru, že **i smlouva o nájmu bytu může být spotřebitelskou smlouvou, pokud jsou jejími stranami spotřebitel a podnikatel**. Takový závěr se považuje za souladný i z hlediska toho, že dává smysl, aby ZRR vyloučil ze své působnosti všechny smluvní typy uzavírané mezi profesionálem a osobou jednající mimo její odbornost (podnikání), aby se rozhodčí řízení uplatnilo pouze pro vztahy obchodní a vyznačující se (zásadně) profesionálním postavením obou stran. V tomto ohledu nedává smysl rozlišovat mezi nájemní smlouvou a ostatními smlouvami mezi podnikatelem a spotřebitelem.

2.2 Postavení účastníků řízení

- (21) S ohledem na výše učiněný závěr se předsednictvo Rozhodčího soudu dále zabývalo otázkou, zda konkrétně Smlouva je spotřebitelskou smlouvou, tedy zda některý z účastníků vystupoval ve smluvním vztahu jako podnikatel a druhý z účastníků jako podnikatel.
- (22) Právní teorie chápe podnikatele v materiálním pojetí (§ 420 OZ), tedy podle toho, zda skutečně vykonává podnikatelskou činnost (nikoli, zda k této má veřejnoprávní oprávnění), a formálním pojetí (§ 421 OZ), tedy podle toho, zda je zapsán v obchodním rejstříku či má živnostenské či jiné oprávnění.

2.2.1 Postavení žalované

- (23) Ve vztahu k žalované předsednictvo Rozhodčího soudu uvádí, že žalovaná v době uzavření Smlouvy nebyla ani nyní není zapsána v obchodním rejstříku. Žalovaná v době uzavření Smlouvy nebyla zapsána ani v živnostenském rejstříku. Předsednictvu je z údajů zapsaných ve veřejné části živnostenského rejstříku známo, že žalované vzniklo od [REDAKCE] živnostenské oprávnění k předmětu podnikání [REDAKCE]

[REDAKCE] Dále žalované vzniklo od [REDAKCE] živnostenské oprávnění k předmětu podnikání [REDAKCE]

Obě živnostenská oprávnění tak vznikla až po datu uzavření Smlouvy a žalovaná tedy z hlediska formálního pojetí definici podnikatele nemohla naplňovat. Předsednictvu Rozhodčího soudu nejsou známy ani žádné jiné informace, na základě kterých by bylo možné konstatovat, že žalovaná je podnikatelem ve smyslu formálního pojetí podnikatele dle § 421 OZ.

- (24) Jak již bylo naznačeno shora, za podnikatele je však možné považovat i osobu, která sice nesplňuje znaky podnikatele dle formálního pojetí, ale materiálně znaky podnikání naplňuje. Za podnikání se přitom považuje taková činnost, která je vykonává (i) samostatně, (ii) na vlastní účet a odpovědnost, (iii) výdělečně, (iv) živnostenským nebo obdobným způsobem, (v) se záměrem činit tak soustavně a (vi) za účelem dosažení zisku. Osoba vykonávající takovou činnost je považována za podnikatele právě se zřetelem k této činnosti (§ 420 odst. 1 OZ).
- (25) Je proto třeba se zabývat i tím, zda by bylo možné žalovanou se zřetelem k činnosti nájmu považovat za podnikatele, tedy zda naplňuje materiální znaky podnikání, jak jsou definovány v § 420 odst. 1 OZ a výše rozepsány.
- (26) Předsednictvo Rozhodčího soudu konstatuje, že neshledalo, že by žalovaná ve vztahu dotčenému smluvnímu vztahu (Smlouvě) naplňovala definiční znaky podnikání, když ze Smlouvy vyplývá, že tuto uzavírala za účelem zajištění svých bytových potřeb, jak vyplývá z obsahu Smlouvy.
- (27) Je tedy třeba uzavřít, že žalovaná ve vztahu ke Smlouvě nejednala jako podnikatel, resp. jednala mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání.

2.2.2 Postavení žalobce

- (28) Ve vztahu k žalobci je třeba konstatovat, že žalobce nebyl v době uzavření Smlouvy ani nyní není zapsán v obchodním rejstříku, ani nemá živnostenské oprávnění. Z výpisu z obchodního rejstříku obchodní společnosti (shodně s bydlištěm žalobce), a rovněž obchodní společnosti, se podává, že žalobce již v době uzavření Smlouvy byl jednatelem a společníkem této obchodní společnosti. Jednatel/společník obchodní společnosti však není – z povahy této funkce/vlastnictví podílu ve společnosti – podnikatelem.² Předsednictvu Rozhodčího soudu nejsou známy ani žádné jiné informace, na základě kterých by bylo možné konstatovat, že žalobce je podnikatelem ve smyslu formálního pojetí podnikatele dle § 421 OZ.
- (29) I v případě žalobce je tedy třeba se zabývat tím, zda je možné žalobce se zřetelem k činnosti pronájmu považovat za podnikatele, tedy zda naplňuje materiální znaky podnikání, jak jsou definovány v § 420 odst. 1 OZ a výše rozepsány.
- (30) Ke splnění jednotlivých podmínek materiálního pojetí podnikatele se předsednictvo vyjadřuje následovně. Je zřejmé, že žalobce při pronájmu Bytu jednal samostatně (resp. případně se svou manželkou, což však nemá na posouzení vliv), na vlastní účet a odpovědnost (nejedná se o

² Srov. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 10. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1285/2013, publikováno v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek NS, č. 23/2013, C 12957.

závislou práci, jednání na cizí účet apod.) a výdělečně (žalobci bylo placeno nájemné). Soustavnost činnosti (pronájmu) je rovněž dána, když je zjevné, že se nejedná o nahodilou činnost (nájem Bytu byl sjednán původně na období cca [REDAKCE] a byl prodlužován, současně žalobce v rozhodné době pronajímal více bytových jednotek či nebytových prostor, a to nikoli nahodile).

- (31) Co se týká podmínky činnosti vykonávané živnostenským nebo obdobným způsobem, je zjevné, že konstrukce § 420 odst. 1 OZ je širší než výkon činnosti dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). Jiný způsob výdělečné činnosti obdobný živnostenskému způsobu by mohl zahrnovat především činnosti vyloučené ze živnostenského zákona, jako je právě pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.^{3 4} Pronájem Bytu tedy splňuje podmínku výkonu činnosti „živnostenským nebo obdobným způsobem“.
- (32) Zbývá posoudit, zda je splněna podmínka výkonu činnosti, zde pronájmu Bytu, za účelem dosažení zisku. Od záměru dosahovat zisku (coby znak podnikání) je totiž nutno odlišovat správu vlastního majetku, která podnikatelskou činností není.⁵
- (33) Dle odborné literatury a judikatury podnikáním není ani skutečnost, že byt je pořízován jako investice a následně pronajímán; na rozsahu spravovaného majetku přitom nezáleží. Správa vlastního majetku se však v podnikání může změnit, jestliže se změni na plánovaný provoz s kanceláří a vnitřní organizací, kdy začne být využívána třetí osoba (např. správce). V souvislosti s pronájmem může jít o případ, kdy se pronájem změni na řízenou úplatnou službu poskytovanou veřejně, oproti občasnému pronajímání bytu k bydlení. **Svůj význam zde může mít i počet pronajímáných předmětů stejného druhu, typicky bytů. V Rakousku je dlouhodobě orientační hranicí pět bytů** (srov. rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudu ze dne 8. 7. 1980, sp. zn. 5 Ob 570/80 nebo ze dne 5. 5. 2010, sp. zn. 7 Ob 78/10m).⁶
- (34) **V Německu v souvislosti s pronájmem judikatura dovozuje dlouhodobě dosažení této hranice v případě kolem osmi pronajímáných prostor, není zde však žádná jasná univerzálně aplikovatelná hranice.** Je možné zmínit rozhodnutí, v němž nebyl pronajímatel posouzen jako spotřebitel, když ve svých čtyřech nemovitostech propachtoval restauraci s dvěma byty, pronajal šest bytů a jeden rodinný dům a krátkodobě pronajímal devět apartmánů. Navíc, k činnosti využíval ředitelku apartmánového domu a měl dva byty pro zaměstnance.⁷ V jiných případech však jako podnikání nebyla posouzena koupě domu s osmi byty, pronájem pěti bytů a tří nebytových prostorů či pronájem osmi bytů.⁸ Zdůrazňuje se, že pronájem bytů vyžaduje pravidelné uzavírání nájemních smluv v rámci hospodářské soutěže, zároveň jde alespoň o částečný zdroj příjmů, proto už určitý počet bytů může naplňovat podnikatelskou

³ Srov. LASÁK, Jan. § 420 [Pojem podnikatele]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1319, marg. č. 11.

⁴ Srov. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 2. 9. 2014, sp. zn. 23 Cdo 340/2013.

⁵ Srov. LASÁK, Jan. § 420 [Pojem podnikatele]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1319, marg. č. 8.

⁶ Srov. HULMÁK, Milan. § 2201 [Základní ustanovení]. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 220, marg. č. 55.

⁷ Srov. rozhodnutí Spolkového soudního dvora (BGH) ze dne 20. 2. 2018, sp. zn. XI ZR 445/17.

⁸ Srov. rozhodnutí Zemského soudu v Hamburku (LG Hamburg) ze dne 23. 5. 2016, sp. zn. 325 O 22/16; rozhodnutí Vrchního zemského soudu v Düsseldorfu (OLG Düsseldorf) ze dne 12. 1. 2012, sp. zn. 24 U 72/09; rozhodnutí Zemského soudu ve Waldshut-Tiengenu (LG Waldshut-Tiengen) ze dne 30. 4. 2008, sp. zn. 1 S 27/07.

činnost.⁹ Soudy dovodily podnikání také už v případě šesti bytů, nebo dokonce jednoho bytu.¹⁰

- ¹¹
- (35) Z tvrzení žalobce vyplynulo, že tento v době uzavření Smlouvy pronajímal dalších 7 bytových jednotek (celkem tedy 8 bytových jednotek) a 2 nebytové prostory, jedná se tedy **celkem o 10 pronajímaných prostor**.
- (36) Žalobce dále tvrdí, že nevyužívá, resp. nevyužíval služeb žádné třetí osoby pro správu pronajímaných prostor, dle svých tvrzení řeší vše „od stolu“, přičemž služeb třetích osob – specialistů využívá pouze pro případné opravy/údržbu pronajímaných prostor (revize kotle, elektroinstalace apod.), což může být rovněž, v souladu s výše citovanou odbornou literaturou a judikaturou, významné kritérium při posouzení, zda se jednalo o „pouhou“ správu vlastního majetku, nebo zda činnost naplňuje znaky podnikatelské činnosti. Žalobce ke svému tvrzení o tom, že ke správě pronajímaných nemovitostí nevyužívá žádných třetích osob (vyjma specializované údržby či oprav) nepředložil žádné důkazy.
- (37) Nicméně předsednictvo Rozhodčího soudu má ve shodě s jediným rozhodcem za to, že v kontextu projednávané věci je dílčí otázka, zda bylo využíváno služeb třetích osob pro správu pronajímaných prostor, spíše nevýznamná.
- (38) Předsednictvo Rozhodčího soudu konstatuje, že z rozsahu, jakým žalobce vykonává činnost pronajímání bytových jednotek/nebytových prostor, je zjevné, že tento již přesahuje hranice, kdy by pronájem prostor mohl být považován za správu vlastního majetku. Žalobce pronajímá, resp. v době uzavření Smlouvy pronajímal, dalších 7 bytových jednotek a 2 nebytové prostory, a to dlouhodobě, v mnoha případech již několik let před uzavřením Smlouvy se žalovanou. Je zjevné, že žalobci z pronájmu plyne, resp. plynul, nikoli zanedbatelný zisk (kdy z dostupných informací lze předpokládat, že se jednalo měsíčně o částku přes 100 000 Kč). Ač nemovité věci mohly být původně pořízovány za účelem investice, z činnosti žalobce – rozsahu pronájmu se jeví být pravděpodobné, že se správa vlastního majetku postupně „přeměnila“ v činnost podnikání, kdy žalobce začal značnou část či dokonce většinu vlastněných bytových jednotek/nebytových prostor nabízet k pronájmu, zjevně za účelem dosažení zisku. Přičemž je významné, že takto žalobce činil již v době uzavření Smlouvy se žalovanou, resp. několik let před uzavřením Smlouvy se žalovanou.
- (39) Předsednictvo Rozhodčího soudu konstatuje, že shledává přílehlavými právní závěry vyslovené v odborné literatuře a známé zahraniční judikatuře (výše citovaná rozhodnutí rakouských a německých soudů), jež shledává, že rozsah správy vlastního majetku přesahuje pronájem již 5-8 bytových jednotek či nebytových prostor. Žalobce v rozhodné době pronajímal celkem 10 prostor (8 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky), tedy jedná se o pronájem v rozsahu přesahující „horní hranici“, kdy ještě bylo shledáno, že se o podnikání nejedná. Při posouzení všech okolností předsednictvo Rozhodčího soudu konstatuje, že činnost žalobce vykazuje znaky podnikání v materiálním pojetí, když žalobce jednal samostatně, na vlastní účet a odpovědnost, výdělečně, živnostenským nebo obdobným způsobem, se záměrem činit tak soustavně a za účelem dosažení zisku.

⁹ Srov. rozhodnutí Okresního soudu v Hannoveru (AG Hannover) ze dne 24. 9. 2009, sp. zn. 414 C 6115/09.

¹⁰ Srov. rozhodnutí Zemského soudu v Kolíně nad Rýnem (LG Köln) ze dne 3. 5. 2001, sp. zn. 1 S 264/00; rozhodnutí Okresního soudu v Kolíně nad Rýnem (AG Köln) ze dne 28. 10. 2004, sp. zn. 210 C 248/04; rozhodnutí Okresního soudu v Berlíně-Lichtenbergu (AG Berlin-Lichtenberg) ze dne 21. 6. 2007, sp. zn. 10 C 69/07.

¹¹ Srov. HULMÁK, Milan. Správa vlastního majetku a podnikání. Právník, 2021, roč. 160, č. 3, s. 166.



3 ZÁVĚR

- (40) Předsednictvo Rozhodčího soudu má za to, že žalovaná vystupovala ve vztahu k žalobci v postavení spotřebitele, zatímco žalobce byl v postavení podnikatele, a tedy z tohoto důvodu není dána pravomoc Rozhodčího soudu k projednání věci.

V Praze, dne 30. 6. 2025

JUDr. Mgr. Juraj Szabó, Ph.D.
předseda

Rozhodčí soud při Hospodářské komoře České republiky
a Agrární komoře České republiky

