

**Univerzita Karlova v Praze**

**Právnická fakulta**

**Rigorózní práce**

**Zánik nájmu bytu výpovědí**

**Konzultant: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.**

**Zpracovatel: Mgr. Denisa Trávníčková**

**Olomouc, březen 2008**

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.



.....  
Denisa Trávničková

## **OBSAH**

<b>1.</b>	<b>Úvod</b> .....	5
<b>2.</b>	<b>Historický vývoj právní úpravy výpovědi z nájmu bytu</b> .....	7
2.1.	Počátky právní úpravy .....	7
2.2.	Prvorepublikový vývoj .....	9
2.3.	Vývoj po roce 1948 .....	10
2.4.	Novely po roce 1989 .....	12
2.5.	Zákon č. 107/2006 Sb. ....	13
<b>3.</b>	<b>Zánik nájmu bytu obecně</b> .....	17
3.1.	Obecná a zvláštní úprava práva nájmu .....	17
3.2.	Definice bytu, služebních bytů, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení .....	19
3.3.	Způsoby zániku nájmu bytu, jejich dělení a důsledky .....	22
3.4.	Zánik nájmu bytu písemnou dohodou .....	24
3.5.	Zánik nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou .....	30
<b>4.</b>	<b>Zánik nájmu bytu výpovědí</b> .....	35
4.1.	Výpověď jako právní úkon .....	35
4.2.	Výpověď daná nájemcem pronajímateli .....	39
4.3.	Výpověď daná pronajímatelem nájemci .....	41
<b>5.</b>	<b>Výpovědní důvody pro vypovězení nájmu bytu pronajímatelem – bez přivolení soudu</b> .....	46
5.1.	Výpověď pro hrubé porušování dobrých mravů v domě .....	46
5.2.	Výpověď pro neplacení nájemného a služeb a další hrubé porušování povinností nájemce .....	50
5.3.	Výpověď pro případ, že nájemce má dva nebo více bytů .....	57
5.4.	Výpověď pro neužívání nebo občasné užívání bytu nájemcem bez vážných důvodů .....	60
5.5.	Výpověď z nájmu bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení .....	62

<b>6.</b>	<b>Výpovědní důvody pro vypovězení nájmu bytu pronajímatelem – s přivolením soudu</b> .....	64
6.1.	Výpověď z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele a osoby blízké .....	64
6.2.	Výpověď ze služebních bytů .....	70
6.3.	Výpověď z důvodu veřejného zájmu nebo oprav bytu či domu .....	72
6.4.	Výpověď pro případ, kdy byt souvisí s prostory pro podnikání .....	75
<b>7.</b>	<b>Právní následky zániku nájmu bytu</b> .....	78
<b>8.</b>	<b>Bytové náhrady</b> .....	83
8.1.	Náhradní byt .....	87
8.2.	Náhradní ubytování .....	90
8.3.	Přístřeší .....	93
8.4.	Výkon rozhodnutí vyklizením bytu .....	96
<b>9.</b>	<b>Srovnání právní úpravy nájmu bytu v ČR a SRN</b> .....	101
<b>10.</b>	<b>Závěr</b> .....	106
<b>11.</b>	<b>Použitá literatura</b> .....	109
<b>12.</b>	<b>Použitá soudní rozhodnutí</b> .....	112

## 1. Úvod

Bydlení nesporně patří k základním potřebám člověka. Právo na bydlení jako jedno z lidských práv nalezneme nejen v Listině základních práv a svobod, ale je zakotveno i v řadě mezinárodních dokumentů, k nimž se připojila také Česká republika. Z těch nejvýznamnějších uvádím Všeobecnou deklaraci lidských práv (1948), Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech (1966) či Evropskou sociální chartu (1961).

Problematika bydlení je předmětem zájmu nejširší veřejnosti, neboť tato oblast se dotýká každého z nás. Lidé s napětím očekávali vládou několikrát odloženou deregulaci nájemného, na níž na jedné straně netrpělivě čekali vlastníci domů, na straně druhé ji tvrdě kritizovali zastánci sociálního bydlení.

Nájemní bydlení patří, vedle vlastnického, k základním formám bydlení a má tudíž své významné místo na trhu s byty. Podstatou nájemního bydlení je oddělení práva vlastnického a práva užívacího. Vlastník nemovitosti pronajímá na základě nájemní smlouvy a za úplatu dům či byt, nájemce či nájemci je po stanovenou dobu užívají.

Daná oblast je poměrně složitá, zahrnuje zejména hledisko sociální, právní a ekonomické. Základním znakem právního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem je rovnost účastníků a značná smluvní volnost. Vlastníci jsou však ve výkonu svých práv omezeni a přísněji kontrolováni zákonem, aby nedocházelo k deklarovanému zneužití vlastnictví na úkor práv druhých.

Tématem mé práce je jistá výseč z rozsáhlé problematiky nájmu bytu, a to pravděpodobně nejcitlivější oblast, oblast zániku nájmu bytu výpovědí se všemi následky s tím spojenými.

Aplikační nejednotnost v přístupu k zákonným ustanovením mě přiměla věnovat se komparaci rozporupných soudních rozhodnutí. Budu se snažit vytvořit určitý průřez publikovanou judikaturou a prameny práva. Jelikož je tato oblast již poměrně úspěšně zmapována, pokusím se nastínit možné změny či postupy v řešení sporných ustanovení.

Budu se zabývat otázkou ochrany nájemníka ve vztahu k ochraně pronajímatele, zejména zda tato ochrana není přehnaná a nedochází tak k neodůvodněným zásahům do vlastnických práv pronajímatelů a zda dosavadní právní úprava příliš neakcentuje sociální aspekt.

S tím souvisí další otázka, zda nám minulá éra nezanechala přežitky neslučitelné se změněným ekonomickým prostředím. Pokusila jsem se zjistit, jak se praxe staví ke skutečnosti, že právo na bydlení je základním lidským právem a zároveň se jedná o oblast trhu.

## **2. Historický vývoj právní úpravy výpovědi z nájmu bytu**

### **2.1. Počátky právní úpravy**

Právní úprava výpovědi z nájmu bytu na území českých zemí prošla dlouhým vývojem, počínajícím v první polovině devatenáctého století. Nelze ovšem říci, že tento vývoj směřoval vždy ke spravedlivějšímu řešení sporů a dovolují si tvrdit, že dnešní úprava příliš nevyčníká kvalitou ani originalitou.

První ucelenou hmotněprávní úpravu nájmu bytu, i když ne specificky, přináší **Všeobecný občanský zákoník z roku 1811** (zkr. ABGB). Hlava dvacátá pátá tohoto zákoníku obsahovala ustanovení o smlouvách nájemních (pachtovních).

Podle § 1090 smlouvou nájemní (pachtovní) byla smlouva, podle které někdo obdrží užívání nezuživatelné věci na dobu určitou a za sjednanou cenu. ABGB dále stanovil, že lze-li věci pronajaté užívat, aniž se dále obdělává, nazývá se smlouva smlouvou nájemní. Může-li se jí však užívat jen s vynaložením péle a námahy, nazývá se smlouvou pachtovní. U bytu se tedy jednalo o nájem, nikoli pacht.

§ 1116 ABGB upravuje obecně rozvázání nájemní smlouvy když umožňuje výpověď dávanou ve stanovených výpovědních lhůtách. *„Pokud doba trvání nájemní (pachtovní) smlouvy nebyla určena výslovně, ani mlčky, ani zvláštními předpisy, musí ten, kdo chce smlouvu zrušit, druhému vypovědět pacht na šest měsíců, nájem nemovitých věcí na čtrnáct dní a movité věci na dvacet čtyři hodiny, dříve než postoupení má dostati“*. Později byl tento paragraf doplňován zákony, které blíže určovaly ochranu nájemníků.

Mezi další způsoby zrušení nájemní smlouvy, kromě již zmíněné výpovědi, řadil ABGB zkázu věci, uplynutí času, odstoupení od smlouvy a zcizení věci. Smrtí jedné ze stran se nájemní smlouva nerušila.

Za povšimnutí stojí i následující ustanovení ABGB, podle něhož je nájemce oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy bez výpovědi i před uplynutím vymíněné doby, jestliže najatá věc byla odevzdána ve stavu

nezpůsobilém užívání, nebo se v takovém stavu ocitne bez nájemcova přičinění. Jde-li o najaté místnosti obytné, které se stanou škodlivé zdraví, má nájemce toto právo i tehdy, když se ho ve smlouvě zřekl, nebo když znal povahu místností při sjednání smlouvy. Soudní interpretace tohoto ustanovení bránila jeho zneužívání, což je zřejmé z dobového příkladu uveřejněného v publikaci *Právník* v roce 1887. „*Pro houbu v bytě zahnížděnou a majitelem domu včas odstraněnou se nelze dovolávati § 1117 a předčasného zrušení smlouvy*“.<sup>1</sup>

Výpověď z nájmu bytu byla obsažena v **Civilním řádu soudním, č. 113/1895** (dále též c. ř. s.), podle něhož hraje významnou roli ve skončení nájmu bytu soudní rozhodnutí. Civilní řád soudní obsahoval v hlavě šesté, oddílu třetím, mezi zvláštními způsoby řízení úpravu „*řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní nebo pachtovní*“. Jednalo se o jakousi formu zkráceného řízení, v němž přicházely v úvahu dva způsoby skončení nájmu bytu:

- a) soudní výpověď<sup>2</sup> - mezi nezbytné náležitosti patřilo označení najatého předmětu, stanovení času a návrh, aby bylo odpůrci přikázáno najatý nebo pachtovaný předmět v určité době vrátit, nebo proti výpovědi podat u soudu námitky
- b) mimosoudní výpověď<sup>3</sup> - od soudní výpovědi se lišila pouze formou podání, které mohlo být učiněno prostřednictvím notáře nebo jiným způsobem a proto, aby mohla nabýt účinku výpovědi soudní, musela splňovat zákonné podmínky, zejména musela být prokázána stanovenými listinami

Odpůrci, který čelil výpovědi a jímž mohl být jak nájemce tak pronajímatel, příslušelo právo podat písemně či ústně námitky. Lhůta pro podání námitek byla obecně třídní. U výpovědi s výpovědní lhůtou nad patnáct dní pak osmidenní.

Řízení o výpovědích, odevzdání a převzetí bytů, patřila mezi tzv. *feriální věci* (§ 224 odst. 6 c.ř.s.), které se soudily i v období soudních prázdnin.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Rouček, F.: *Obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Československý Kompas, Praha, 1932, s. 1093

<sup>2</sup> § 561, zák. č. 113/1895, civilní řád soudní

<sup>3</sup> § 565, zák. č. 113/1895, civilní řád soudní

<sup>4</sup> Balík, S., Hrubý, P., Pokorná, H.: *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. Linde Praha, Praha, 2000, s. 10



Žaloby o porušení smlouvy nájemní nebo pachtovní náležely výlučně před soudy okresní.

## 2.2. Prvorepublikový vývoj

Počátek ochrany nájemníků z hmotněprávního hlediska se datuje do období První republiky, přesněji řečeno na konec roku 1918. Dne 17. 12. 1918 vstoupilo v platnost i účinnost **nařízení č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců**, které upravovalo možnost pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu jen z důležitých důvodů, jež byly navíc demonstrativně vypočteny.

Ještě výraznější ochrana nájemců byla zavedena **nařízením č. 62/1919 Sb. z. a n., o ochraně nájemců**. Podle citovaného nařízení mohl dát pronajímatel nájemci výpověď z nájemního poměru jen se svolením okresního soudu, v jehož obvodu se předmět nájmu nacházel. Z ustanovení § 2 uvedeného nařízení lze dovodit, že se jednalo o přivolení k zamýšlené výpovědi.

Z dalších právních předpisů, které významně ovlivnily vývoj výpovědních důvodů, uvádím ještě **zákon o ochraně nájemníků č. 275/1920 Sb. z a n.** a **zákon č. 130/1922 Sb. z.a n., o ochraně nájemníků**.

Počet kvalifikovaných výpovědních důvodů se rozrostl ze sedmi v **nařízení č. 210/1931 Sb. z. a n.**, na devatenáct v **zákoně č. 44/1928 Sb. z. a n.** Poté postupně docházelo ke slučování několika výpovědních důvodů v jeden.

Pro srovnání prvorepublikové a současné právní úpravy uvedu některé výpovědní důvody, které dnes v občanském zákoníku upraveny nejsou.

V této souvislosti je nutno zmínit trestný čin nájemníka<sup>5</sup>, který byl jedním z výpovědních důvodů a směřoval proti nájemníkovi odsouzenému pro trestný čin spáchaný na pronajímateli. Později se vztahoval i na pronajímatelovu ženu a trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu. Domnívám se, že by nebylo špatné uvažovat o zavedení tohoto výpovědního důvodu i dnes.

Dalším prvorepublikovým výpovědním důvodem byla skutečnost, že nájemník přiznal podle zákona o dávce z majetku a přírůstků na majetku, jmění

---

<sup>5</sup> viz zák. č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků

alespoň ve výši jeden milion korun, nebo kterému byla z takového jmění dávka pravomocně uložena.

Za důležitý důvod k výpovědi chráněných nájmu nebo k jejich zrušení bez výpovědi byl případ nutnosti provedení stavebních prací nařízených stavebním úřadem.

U výpovědi z nájmu bytu zřízeného při podniku pro ubytování zaměstnanců podniku, bylo třeba doložit návrh s označením zaměstnance, pro kterého bylo nutné byt uvolnit. Výpověď bylo možné učinit písemně nebo protokolárním návrhem u okresního soudu.<sup>6</sup>

Dalším výpovědním důvodem se od roku 1923 stalo vypovězení nájemníka z Československa, což bylo rozšířeno o dva roky později i na vyhoštění z obce.

Od roku 1925 bylo zákonem upraveno i zneužití výpovědního důvodu ze strany pronajímatele. Pokud do čtrnácti dnů po vyklizení bytu nebylo tohoto bytu použito k účelu, pro který soud přivolił k výpovědi, byl pronajímatel povinen byt nájemníkovi, pokud měl zájem, znovu pronajmout. Navíc mu musel nahradit vzniklou škodu. Do lhůty se nepočítala doba nutná k úpravám bytu.

### **2.3. Vývoj po roce 1948**

Radikální politická změna v roce 1948 a následující vývoj naší země po hospodářské a sociální stránce přinesly velké úpravy do všech právních odvětví. Právnická dvouletka v letech 1950 a 1951 vedla k nové kodifikaci československého práva ve všech základních odvětvích. Vznikl tak i **občanský zákoník č. 141/1950 Sb.**, tzv. **střední kodex**, který nabyl účinnosti dne 1.1.1951. Negativní tendence té doby se odrazily také v úpravě nájemních poměrů. Snaha o potlačování smluvní autonomie stran se odrážela v nové zakotvených silných pravomocích státních orgánů, potažmo národních výborů. Stát tak zasahoval do právních poměrů starých i nově vzniklých.

---

<sup>6</sup> § 4 odst. 1, zák. č. 48/1925 Sb.

Tzv. střední kodex upravoval skončení nájmu bytu v ustanoveních § 387 - § 409. Bližší úprava byla obsažena v **zákoně č. 142/1950 Sb., o řízeních ve věcech občanskoprávních**. Zde byl regulován institut chráněného nájmu a řízení o výpovědi z chráněného nájmu. K výpovědi pronajímatele bylo třeba přivolení soudu. Ten přivolil jen z důležitého důvodu. Právní úprava rozlišovala řízení ve věcech chráněného a nechráněného nájmu, přičemž stanovení důležitých důvodů bylo ponecháno na ministru spravedlnosti. V případě zvláště naléhavého důvodu mohl přivolit ke skončení nájemního poměru i bez výpovědi. Výpovědní důvody stanovené ministrem spravedlnosti byly obsaženy v **nařízení č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmu**, výčet důvodů byl však pouze demonstrativní. Vyklizení bytu bylo vázáno na zajištění bytové náhrady, bez níž by provedení výkonu rozhodnutí nebylo možné.

Z právních předpisů této doby je zřejmý trend vedoucí ke státem kontrolované bytové politice a regulovanému trhu s byty. Nový občanský zákoník preferoval zájmy společnosti před zájmy jednotlivců. Zvláště bylo chráněno socialistické vlastnictví.

Problematiku nájmu a užívání bytů obsahovaly také zvláštní právní předpisy o hospodaření s byty – **zákon č. 138/1948 Sb.** a **zákon č. 67/1956 Sb.**, které výrazně potlačovaly smluvní autonomii. Přiznávaly ještě širší pravomoci státním orgánům, místním národním výborům, které mohly podstatným způsobem zasahovat do nájemních poměrů. První z výše uvedených předpisů zavedl ohlašovací povinnost, která se vztahovala k vymezeným bytům. Jednalo se o takové byty, které nájemce neužíval, dále byty, které nebyly dány k užívání či se jinak uvolnily. Sem pak mohl být Městským národním výborem umístěn příkazaný nájemník. Je zde také zakotven výpovědní důvod spočívající v nadměrnosti bytu. „*Byt se považuje za nadměrný přesahuje-li počet obytných místností počet příslušníků uživatele domácnosti.*“<sup>7</sup>

Podle nového **občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.**, s účinností od 1.4.1964 byl namísto práva nájmu bytu zaveden *instit ut osobního užívání bytu* a

---

<sup>7</sup> § 10 zák. č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty

*zrušení práva užívat byt.* Pravomoc zrušit právo užívat byt byla rozdělena mezi národní výbor a soud. Namísto dnešní terminologie subjektů nájmu bytu „pronajímatel – nájemce“, používal zákon pojmy „organizace – občan“.

Státem regulované bytové hospodářství upravoval také **zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty**. Národní výbor rozhodoval o zrušení práva užívat byt pro nadměrnost, z důvodu obecného zájmu a ve prospěch vlastníka rodinného domku.

Dalšími důvody bylo hrubé porušování zásad socialistického soužití přes výstrahu, hrubé porušování povinností, zejména neplacením úhrady za užívání bytu nebo za služby po dobu delší než tři měsíce, to že uživatel měl dva byty a také neužívání bytu bez vážných důvodů vůbec, případně občasně užívání.

#### **2.4. Novely po roce 1989**

V důsledku zásadních společenských a ekonomických změn v naší společnosti po listopadu 1989 došlo k významným posunům v právní úpravě soukromoprávních vztahů. Občanský zákoník byl uveden do souladu s Listinou základních práv a svobod, stal se základem celého soukromého práva.

Novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., s účinností od 1.1.1992, došlo k prohloubení uplatnění principu smluvní autonomie. Tato novela v souladu s potřebami tržního hospodářství zmodernizovala řadu základních občanskoprávních institutů. Po terminologické stránce se vrací k tradičním pojmům. Institut osobního užívání bytu byl nahrazen institutem nájmu bytu. Nová úprava odstranila dosavadní administrativní zasahování do vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem a za stanovených podmínek umožnila i úpravu nájemného s cílem přiměřeného zisku pro pronajímatele.

Novela též uvolnila podmínky sjednávání nájmu bytu. Ochrana nájmu, která je vlastní zákonodárství právních států, byla založena na tom, že pokud nedošlo k dohodě, pronajímatel nemohl nájem vypovědět bez uvedení důvodů a musel podat u soudu návrh na přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Výpovědní důvody z nájmu bytu byly obsaženy v § 711 odst. 1. Tyto důvody byly rozšířeny a nově byl zařazen § 711 odst. 5 o.z., který představoval sankci vůči

pronajímateli, na jehož návrh soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu, ale ten bez vážných důvodů byt nepoužil. Oproti dosavadní úpravě se také změnila oblast zasahování orgánů státní správy, které ztratily své pravomoce v rozhodování o zrušení práva nájmu bytu.

Přes tyto změny v právní úpravě byly a jsou vztahy mezi pronajímateli a nájemci často konfliktní. Ve snaze zamezit prohlubování deformací v úpravě nájmu bytu bylo třeba zavést některá doplnění, která by odpovídala stávajícím tržním podmínkám při respektování zájmů obou stran nájemního poměru.

V září roku 1993 byl schválen další návrh novely občanského zákoníku, **zákon č. 267/1994 Sb.** Novela v podstatě zachovává institut chráněného nájmu, ale omezuje možnosti jeho zneužívání. Poskytuje daleko větší pravomoc soudu při posuzování přiměřenosti bytových náhrad zajišťovaných pronajímatelem při výpovědi z nájmu bytu, a to tak, aby soud mohl přihlížet k podmínkám konkrétního případu. Zprísňuje podmínky poskytování bytové náhrady za služební byty, jejichž uživatelé bez vážných důvodů přestali pro pronajímatele pracovat<sup>8</sup>.

Novela také přinesla jasnější vymezení podmínek výpovědi služebního bytu. Objevila se totiž potřeba řešit problém s osobami nájemců, kteří nevykonávali práce s nájmem bytu spojené. Přitom mnohdy nájemci, kteří se původně k takové práci zavázali, rozvázali pracovní poměr, aniž by k tomu měli vážné důvody, např. zdravotní. Soudu byla dána možnost samostatné úvahy o přiměřenosti náhradního bytu, což mělo vést k naplňování skutečné bytové potřeby vypovězeného nájemníka<sup>9</sup>.

## **2.5. Zákon č. 107/2006 Sb.**

Nejžhavější novinkou v právní úpravě nájemního bydlení je bezpochyby zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. S účinností od 31.3.2006 přinesla tato novela občanského zákoníku výrazné

<sup>8</sup> Důvodová zpráva k novele č. 267/1994 Sb.

změny do práv a povinností nájemníků. Přesto si však dovoluji tvrdit, že zásadním způsobem nezhoršila jejich postavení.

Hlavní novinkou je možnost pronajímatele v zákonem vymezených případech vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu, což předchozí právní úprava neumožňovala. Na první pohled se může zdát, že nájemci jsou pronajímateli vydáni napospas a řada z nich se může lehce ocitnout bez střechy nad hlavou. Takové prognózy se však v praxi nenaplnily, nadále platí, že nájem bytu je ze zákona chráněn a i po novele stojí zákon více na straně nájemníka.

Zákon nadále přesně vymezuje důvody, za kterých může pronajímatel nájem vypovědět. Co se týká možnosti výpovědi bez přivolení soudu, vztahuje se na pět případů a nejčastěji půjde o situace, kdy nájemce hrubě porušuje své povinnosti z nájmu bytu vyplývající, zejména dluží-li za nájemné a služby. Ve zbývajících čtyřech případech je nadále nezbytné, pokud nedojde mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě, domáhat se žalobním návrhem u soudu přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

O jednotlivých výpovědních důvodech bude podrobně pojednáno v následujících kapitolách.

Délka výpovědní lhůty se novelou občanského zákoníku nezměnila, nadále je minimálně tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena. Nově však byly zavedeny některé náležitosti výpovědi. Jedná se o poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu a pokud nájemci podle zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu<sup>10</sup>.

Výslovně je v zákoně uvedeno, že písemná výpověď pronajímatele musí být nájemci doručena.

Jedinou obranou nájemce proti zániku nájmu bytu výpovědí pronajímatele bez přivolení soudu je ve smyslu § 711 odst. 3 občanského

---

<sup>9</sup> Horák, M.: Právní rádce, 1995, č. 2, s. 11

<sup>10</sup> § 711 odst. 3, zák. č. 107/2006 Sb.

zákoníku právo nájemce podat u soudu **žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu**.

Novela v této oblasti značně změnila dosavadní právní úpravu, když doslova nutí nájemce, chce-li zůstat v nájemním bytě a nadále uspokojovat v tomto bytě svou bytovou potřebu, být aktivní. Pouze z iniciativy nájemce může být zahájeno soudní řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. Nájemce si sám musí zajistit sepsání žalobního návrhu, uvést důvody, pro které by výpověď pronajímatele mohla být soudem prohlášena za neplatnou, dále zaplatit soudní poplatek vztahující se na daný typ řízení, případně požádat o osvobození od soudních poplatků s uvedením relevantních důvodů. Může také požádat soud o ustanovení zástupce k ochraně svých zájmů.

Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu musí být nájemcem podána u příslušného soudu nejpozději do šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi. Zákonná lhůta však bude splněna také tehdy, doručí-li nájemce žalobu na určení neplatnosti výpovědi alespoň poslední, šedesátý den na soud, bez ohledu na skutečnost, zda se jedná o soud příslušný či nikoliv.

V žalobě je nájemce v souladu s ustanovením § 120 odst. 1 občanského soudního řádu povinen označit důkazy k prokázání svých tvrzení. Je tedy povinen rozhodné skutečnosti, které by mohly mít vliv na konečné rozhodnutí soudu ve věci, nejen tvrdit, ale také tyto rozhodné skutečnosti k unesení svého důkazního břemene během soudního řízení prokázat.

Občanský zákoník v § 711 odst. 5 přiznává nájemci právo, v případě že podá u soudu ve lhůtě šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, tento byt užívat až do doby pravomocného rozhodnutí soudu.

Domnívám se, že pokud nájemce uvede opodstatněné důvody, může podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi i po uplynutí zákonné šedesátidenní lhůty. Nájemci postačí tvrdit, že je tato výpověď nesrozumitelná či neurčitá. Soud se v takovém případě již nebude zabývat důvodností výpovědi, tedy naplněním uvedeného výpovědního důvodu, neboť zákonná

šedesátidenní lhůta již uplynula, ale pouze obecnými principy obsaženými v § 37 a násl. občanského zákoníku.

V takovém případě nebude nájemce zatížen důkazním břemenem, ale vystačí s tvrzením o neplatnosti a neurčitosti výpovědi, neboť soud bude povinen přezkoumat předmětný právní úkon z hlediska absolutní neplatnosti právního úkonu z úřední povinnosti sám.

Soud také přezkoumá, zda výpověď z nájmu bytu obsahuje všechny náležitosti uvedené v § 711 odst. 3 občanského zákoníku. Zjistí-li v průběhu řízení, že výpověď trpí vadou, pro kterou se na ni pohlíží od samého počátku jako na absolutně neplatný právní úkon, prohlásí ji za neplatnou a podané žalobě nájemce vyhová v plném rozsahu. Dojde-li však ke zjištění, že výpověď splňuje všechny zákonem stanovené požadavky, pak žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu zamítne kvůli její nedůvodnosti.

Zákon č. 107/2006 Sb., přinesl také další změny do práv a povinností pronajímatelů a nájemců, které však s tématem mé práce nesouvisí, proto se jim nebudu více věnovat. Pouze na okraj uvádím, že nově dochází k právní úpravě kauce, zpřísnění podmínek přechodu nájmu bytu, zakotvení povinnosti nájemce písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které v bytě žijí.

Za významnou změnu a přínos však osobně považuji zrušení prodlužování nájmu bytu ze zákona dle ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku (viz níže).



### **3. Zánik nájmu bytu obecně**

#### **3.1. Obecná a zvláštní úprava práva nájmu**

Občanský zákoník obsahuje v § 685 – § 716 zvláštní ustanovení o nájmu bytu, když nájem bytu je jedním z případů zvláštní úpravy práva nájmu. Ve vztahu k úpravě nájemní smlouvy (§ 663) je úprava nájmu bytu lex specialis. Vzhledem k rozsahu úpravy nájmu bytu jsou obecná ustanovení o nájmu prakticky, až na výjimky, nepoužitelná. Obecná ustanovení o nájmu věci lze použít pouze tehdy, není-li pro nájem bytu úprava provedena speciálně. Na nájem bytu lze použít např. ustanovení § 680 odst. 2, 3 občanského zákoníku, upravující právní následky změny vlastnictví k pronajaté věci. Samotná změna v osobě pronajímatele nemá vliv na trvání nájemního vztahu, což má právě pro nájemce bytů zásadní význam. Jde o přechod pronajímatelových práv a povinností ze zákona v nezměněném rozsahu, podobně jako u přechodu práv nájemce dle ustanovení § 706 občanského zákoníku.

Zákonem č. 107/2006 Sb., došlo k zásadní změně v užití obecné právní úpravy nájmu. Dle platné právní úpravy již nelze u nájmu bytu použít ust. § 676 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého se nájemní smlouva obnovuje v případě, že po skončení doby na kterou byl nájem sjednán, nájemce věc nadále užívá a pronajímatel proti tomu neučiní zákonem stanovené kroky. Jinými slovy již pro nájem bytu neplatí nevyvratitelná domněnka konkludentního obnovení nájemního vztahu. Dle mého názoru je nová právní úprava v tomto směru pro pronajímatele velkým přínosem a v praxi ušetří řadu nepříjemných situací.

Na rozdíl od obecného institutu nájmu je nájem bytu koncipován jako nájem chráněný (§ 685 odst. 3 občanského zákoníku). Vyšší míra ochrany nájemce je dána výraznými sociálními aspekty tohoto nájemního vztahu, který slouží k zabezpečení jedné ze základních lidských potřeb – potřeby bydlení. Ochrana nájmu bytu spočívá zejména v úpravě zániku nájmu bytu jednostranným právním úkonem pronajímatele. Ještě do nedávné doby mohl

pronajímatel vypovědět nájem bytu jen z důvodů výslovně stanovených v zákoně a k výpovědi z nájmu bytu bylo nezbytné přivolení soudu. Jak již bylo výše pojednáno, i v této oblasti došlo k významné změně, kterou přinesl zákon č. 107/2006 Sb. Nadále sice platí, že nájem bytu je možné vypovědět pouze z důvodů uvedených v zákoně, avšak nově byla zavedena výpověď bez přivolení soudu, a to v zákonem stanovených případech porušení povinností nájemce bytu.

Dalším aspektem chráněného nájmu bytu je skutečnost, že při výpovědi náleží nájemci většinou bytová náhrada ve formě náhradního bytu či náhradního ubytování, nebo alespoň zajištění přístřeší.

Jako jeden z principů ochrany nájmu bytu bývá uváděna také dnes často diskutovaná regulace nájemného. Základním způsobem, jakým lze dle platné právní úpravy sjednat výši nájemného, je dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. Ústavní soud<sup>11</sup> zrušil právní předpisy, které výši nájemného regulovaly na základě ustanovení § 696 občanského zákoníku. Jednalo se o vyhlášku Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, cenový výměr Ministerstva financí č. 1/2002 Sb., kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, a konečně nařízení vlády č. 567/2002 Sb., kterým se stanoví cenové moratorium nájemného z bytů. Až do 31. března 2006, kdy nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., tak v právních vztazích nájmu bytu, kde nájemné bylo určováno pomocí právních norem, zůstalo fixováno a bylo možné je měnit pouze dohodou.

Ústavní soud ČR v dané problematice rovněž odkázal na rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva v případě Mellacher a ostatní versus Rakousko, ze dne 19.12.1989. Toto rozhodnutí připouští omezení vlastnického práva vlastníků bytových domů, tedy pronajímatelů, tak, že umožňuje zavedení regulovaného nájemného. Jako podmínku však stanovuje, že regulované

---

<sup>11</sup> nález Ústavního soudu sp.zn. Pl. ÚS 3/2000 nálezů a usnesení – svazek 18, vydání 1, Praha, C.H.Beck, 2001, s. 287n. vyhl. pod č. 231/2000 Sb.

nájemné musí rozumě odpovídat charakteru těchto právních vztahů a nemůže být konstituováno nepřiměřeně jednostranně v neprospěch pronajímatelů.

Bližší bude o jednotlivých způsobech zániku práva nájmu bytu pojednáno v následujících kapitolách.

### **3.2. Definice bytu, služebních bytů, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení**

Považuji za důležité zabývat se na počátku mé práce výkladem základních právních pojmů týkajících se skončení nájmu bytu. Jedním z těchto pojmů je bezpochyby pojem „byt“. Občanský zákoník v ust. § 118 odst. 2 stanoví, že „předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory“. Občanský zákoník sám však pojem bytu nevymezuje a ani žádný jiný platný právní předpis neobsahuje všeobecně platnou definici pojmu byt. Tato definice je v různých obměněných podobách obsažena ve stavebně-právních předpisech.

Do 31.12.1991 byl pojem bytu definován v dnes již zrušeném zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, podle kterého se bytem rozumí „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou k tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky*“.

Zákonnou definici bytu do právního řádu znovu vnesl zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, podle něhož se pro účely tohoto zákona bytem rozumí „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“. Můžeme tedy konstatovat, že k žádné podstatné změně v definici bytu nedošlo.

Z výše uvedeného vyplývá, že vždy musí existovat kolaudační rozhodnutí stavebního úřadu, že se jedná o byt. Rozhodný je přitom kolaudační stav, nikoliv faktický způsob užívání. Zní-li kolaudační rozhodnutí o užívání tak, že určitá místnost nebo soubor místností jsou nebytovými prostory, nelze k takto vymezenému předmětu beze změny užívání (rekolaudace) platně uzavřít nájemní smlouvu k bytu. Také společné prostory v domě, které nejsou z povahy

věci nebytovými prostorami, nelze pronajmout jako byt. Pokud by se tak stalo, byla by smlouva neplatná.<sup>12</sup>

Touto otázkou se zabýval i Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 22.10.1999, sp.zn. 2 Cdon 1010/97. Vyslovil následující právní názor: „*Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 občanského zákoníku je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určité místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů jako byty*“.

Ústavní soud ČR v nálezu ze dne 23.9.1997, sp.zn. I. ÚS 301/96 v tomto ohledu judikoval, že směrodatná je skutečnost, že „*byt má svou velikostí a vybavením zajišťovat lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti*“. Analogicky tak odvozuje z ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku, který definuje pojem náhradní byt.

Byt má většinou příslušenství. Na rozdíl od součásti věci je příslušenství věci v § 121 odst. 1 občanského zákoníku charakterizováno především tím, že patří témuž vlastníku jako věc hlavní a tímto vlastníkem je určeno k trvalému užívání společně s věcí hlavní. Věci mající povahu příslušenství věci hlavní jsou samostatnými věcmi, proto lze jejich vlastnictví převádět bez současného převodu vlastnictví věci hlavní.

Nutno podotknout, že příslušenství věci je pojmem obecně platným. Zvláštním pojmem je příslušenství bytu. Ve smyslu § 121 odst. 2 občanského zákoníku jsou *příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány*. Toto příslušenství není samostatným předmětem nájemního vztahu, ale sdílí právní režim bytu, k němuž patří. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti přímo v bytě – např. neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spiže, šatny, atd. Za vedlejší prostory, které leží mimo byt, je možno považovat např. sklep, dřevník, apod.

Přestože občanský zákoník koncipuje institut nájmu bytu jednotně, lze byty rozdělit do několika skupin. Jde o byty družstevní, byty ve vlastnictví obcí,

---

<sup>12</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník – komentář. C.H.Beck, Praha, 2004

byty ve vlastnictví občanů nebo jiných subjektů, byty služební, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

**Režim družstevních bytů** je v některých směrech upraven přímo v občanském zákoníku, dále pak ve stanovách jednotlivých bytových družstev, případně se uplatní ustanovení některých zvláštních právních předpisů týkajících se těchto bytů (např. vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů, v platném znění). Jelikož zde nájemní vztah úzce souvisí s členským vztahem nájemce k družstvu, jsou pro postavení nájemce družstevního bytu významná i příslušná ustanovení obchodního zákoníku.

Co se týká bytů služebních, bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení, jejich definice je obsažena v zákoně č. 102/1992 Sb, kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění doplňuje a upravuje občanský zákoník.

Zákon rozlišuje **tři druhy služebních bytů** (§ 7 zák. č. 102/1992 Sb.), a to:

1. byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání
2. byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků
3. byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků ministerstva vnitra ČR a příslušníků policejního sboru, vojsk ministerstva vnitra, Bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie a Policie ČR.

**Byty zvláštního určení** jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob (§ 9 zák. č. 102/1992 Sb.)

**Byty v domech zvláštního určení** jsou byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany (§ 10 zák. č. 102/1992 Sb.).

Zjištění charakteru bytu a jeho správné zařazení je důležité pro nájemní vztahy, a to nejen v návaznosti na zánik práva nájmu bytu.

### **3.3. Způsoby zániku nájmu bytu, jejich dělení a důsledky**

Obecně můžeme říci, že zánik nájmu bytu má za následek zánik výkonu práv a povinností, které byly jeho obsahem. Tuto skutečnost však modifikuje ustanovení § 712a občanského zákoníku, které výslovně stanoví: *„V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až 702 odst. 1.*

V souladu s poznatky soudní praxe byla tímto způsobem doplněna a zároveň zpřesněna dosavadní úprava právního vztahu, který nastává v často dlouhém mezidobí od skončení nájemního poměru do uplynutí lhůty k vyklizení. Praxe charakterizovala užívání bytu v době mezi zrušením práva nájmu a zajištěním příslušné náhrady jako tzv. „**právo na bydlení**“.

Výše uvedené ustanovení bude mít význam zejména pro výši úhrad spojených s užíváním bytu, když uživatel bude platit z důvodu bezdůvodného obohacení prakticky tutéž částku, kterou by platil na nájemném, i když již neexistuje právní titul.

Dále si také dovoluji upozornit na skutečnost, že mezi ustanoveními, na které odkazuje § 712a patří i § 697 občanského zákoníku, upravující povinnost nájemce, který nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. S přihlédnutím k zákonem stanovené výši poplatku z prodlení<sup>13</sup> je rovněž tato povinnost uživatele bytu nezanedbatelná.

<sup>13</sup> § 2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku

Speciální ustanovení § 710 občanského zákoníku upravuje kogentně dva způsoby zániku nájmu bytu, přičemž zákon zde preferuje písemnou dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem před druhým způsobem zániku nájmu bytu, a to písemnou výpovědí.

Nájem bytu však zaniká i obecnými způsoby zániku nájemního vztahu, a to smrtí nájemce, zničení bytu nebo domu, uplynutím doby, odstoupením od smlouvy, splnutím, soudním rozhodnutím a zánikem členství v družstvu.

Můžeme rozlišit **absolutní a relativní zánik nájmu bytu**. Zaniká-li nájem bytu absolutně, zaniká absolutně právní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem. Takovým způsobem je např. písemná dohoda pronajímatele a nájemce, písemná výpověď, uplynutí doby v případě nájmu sjednaného na dobu určitou, zánik pronajaté věci, splnutí a konečně smrt nájemce. Ta má však za následek absolutní skončení nájmu bytu pouze tehdy, nedojde-li ke speciální sukcesi podle ust. § 706 a § 707 občanského zákoníku.

V případě relativního zániku právní vztah nezaniká, dochází pouze ke změně subjektu na straně nájemce. K relativním způsobům zániku nájmu bytu řadíme např. již zmiňovanou speciální sukcesi dle ust. § 706 a § 707 občanského zákoníku, a také výměnu bytu dle § 715 občanského zákoníku.

Blíže bude o těchto způsobech zániku nájmu bytu pojednáno v následujících kapitolách.

Způsoby zániku nájmu bytu můžeme dále dělit podle toho, v důsledku které právní skutečnosti k nim došlo, a to zda **na základě právního úkonu** či **v důsledku právní události**.

Mezi takové právní úkony řadíme např. dohodu pronajímatele a nájemce či výpověď danou pronajímatelem nebo nájemcem.

Právními událostmi, které mají za následek zánik nájmu bytu jsou např. smrt nájemce (pokud právo nájmu bytu nepřechází přímo ze zákona na jinou osobu), zničení domu nebo bytu a uplynutí doby u nájmu sjednaného na dobu určitou.

### **3.4. Zánik nájmu bytu písemnou dohodou**

Dohoda je dvoustranný právní úkon hmotněprávní povahy a patří mezi obecné způsoby zániku závazkových vztahů. Musí tedy bez výjimek splňovat obecné náležitosti právních úkonů, kterými jsou náležitosti subjektu, vůle, projevu vůle a jejich vzájemného poměru. Na následky nedostatku některých náležitostí předmětného právního úkonu nezbyvá než aplikovat příslušná ustanovení občanského zákoníku (§ 37 – 40a). Dohoda musí být učiněna svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatná (§ 37 občanského zákoníku). Zde se projevuje soukromoprávní povaha těchto vztahů, zejména zásada rovnosti a smluvní volnosti. Účastníci jsou omezeni pouze kogentními ustanoveními zákona.

Dohodě dává zákonodárce přednost před písemnou výpovědí, což je logické přihlédneme-li k délce případného soudního řízení, které může trvat i několik let. Podle praktické zkušenosti JUDr. Stanislava Křečka<sup>14</sup> však nejsou takové dohody uzavírány často, s čímž nemohu než souhlasit.

Dohoda může být dvojího charakteru. Může jít o tzv. dissoluci nebo privativní novaci. U dissoluce dochází k zániku všech vzájemných práv a povinností, závazek zaniká, aniž by byl nahrazen závazkem novým. Při privativní novaci se strany dohodnou, že zaniklý závazek bude nahrazen závazkem novým, nedochází k pouhé změně práv a povinností. Tuto privativní novaci rozlišujeme od novace kumulativní, nebo-li dohody o změně závazku ve smyslu ust. § 516 odst. 1 občanského zákoníku. Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 8.1.2002, sp.zn. 26 Cdo 893/2000 vyslovil tento právní názor: „Pro rozlišení, zda jde o kumulativní či privativní novaci je rozhodná vůle účastníků dohody (pronajímatele a nájemce)“.

Pro úplnost uvádím, že dohoda musí být uzavřena oprávněnými subjekty, kterými jsou pronajímatel a nájemce. Od této dohody může kterýkoliv účastník odstoupit, jsou-li splněny podmínky ust. § 49 občanského zákoníku, tj. byla-li dohoda uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Oprávněný může jednat v tísní nebo pod tlakem bezprávné výhrůžky nebo u něj mohou být dány



podmínky pro omyl v pohnutce právního úkonu. Protože takový právní úkon postrádá základní náležitost, a to požadavek, aby byl učiněn svobodně, má oprávněný právo od smlouvy odstoupit. Nese ovšem důkazní břemeno.

V rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.2.2001, sp.zn. 22 Cdo 752/99 je k této problematice vyjádřen následující právní názor: „1. Při jednání v tísní jde o vadu v pohnutce právního úkonu, kterou je tíseň. V tomto případě neprojevuje jednající svobodnou vůli. Nejedná však pod vlivem fyzického donucení nebo bezprávné výhrůžky, a proto právní úkon není absolutně neplatný.“

„2. Bezprávnou výhrůžkou je výhrůžka, kterou je vynucováno něco, co nesmí být vynucováno. Může spočívat v tom, že je vyhrožováno něčím, co hrozící vůbec není oprávněn provést nebo sice oprávněn provést je, ale nesmí tím hrozit tak, aby někoho pohnul k určitému právnímu úkonu. Není třeba, aby cíl, který je sledován použitím bezprávné výhrůžky, byl sám protiprávní. Musí jít dále o výhrůžku takového druhu a takové intenzity, aby podle okolnosti a povahy konkrétního případu u toho, vůči komu jí bylo použito, vzbudila důvodnou bázeň a výhrůžka musí být adresována tomu, jehož právní úkon se vynucuje, nebo osobám jemu blízkým.“

„3. Ke skutečnostem majícím za následek absolutní neplatnost právního úkonu přihlíží soud i bez návrhu, ovšem jen v případě, že vyjdou v řízení najevo. Soud není povinen z úřední povinnosti zkoumat všechny okolnosti, které by mohly mít za následek absolutní neplatnost právního úkonu.“

Jak vyplývá z výše uvedeného, je nutná nejen existence tísně či bezprávné výhrůžky, ale účastník tyto skutečnosti musí prokázat. Pokud důkazní břemeno neunes, bude muset nést nemalé náklady soudního řízení a případného právního zastoupení, ale uzavřenou dohodou se bude muset řídit, což vyplývá ze základní zásady pacta sunt servanda. Dle mého názoru by takového účastníka ve sporu čekaly nemalé důkazní obtíže, např. neměl-li by k dispozici žádného svědka, který by dosvědčil, že byl k uzavření dohody donucen.

---

<sup>14</sup> Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. Linde Praha. Praha, 2002

Co se týká nápadně nevýhodných podmínek, tak tyto vykládá rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 5.3.1993, sp.zn. 3 Cdo 47/1992, následovně: „*Nápadně nevýhodné podmínky musí objektivně existovat v době právního úkonu a nemohou spočívat v subjektivním citění dotčené osoby. Zda jde o nápadně nevýhodné podmínky, je nutno posuzovat vždy konkrétně podle okolností daného případu. U platných smluv jde především o posouzení toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost smluvních vzájemných plnění. Jinou v tomto smyslu relevantní skutečností by mohly být pro kupní smlouvou dotčenou osobu značně nevýhodné smluvní podmínky, či vedlejší ujednání související s předmětem plnění, které by ji ve svých důsledcích významně a zjevně znevýhodňovaly v porovnání s předmluvním stavem.*“

Zánik nájmu bytu lze vázat na splnění odkládací podmínky, kterou může být opatření náhradního bytu. Nájemní vztah bude do doby splnění této podmínky trvat dále.

Dohoda o skončení nájmu bytu musí mít obligatorně **písemnou formu** (§ 710 občanského zákoníku). Tato skutečnost vyplývá již ze samotného ustanovení § 686 občanského zákoníku, ve kterém je stanoveno, že nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Ve spojení s ust. § 40 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně, se ust. § 710 občanského zákoníku, může jevit jako nadbytečné. Pro laickou veřejnost však jistě určitý význam mít bude, proto se domnívám, že předmětné ustanovení není nutné, ale praktické. Účastníci při sjednávání dohody často nebudou vyhledávat právní pomoc, zejména z důvodů finančních, a potom by pro ně případná neznalost mohla mít dalekosáhlé důsledky. Myslím tím pronajímatele, který by k bytu fakticky nikoliv právně volnému uzavřel nový nájemní poměr.

Na tomto místě je vhodné zmínit zásadu Ignorantia iuris nocet, neminem excusat. Na druhou stranu ale nelze po občanovi chtít, aby za současného stavu neustálých novelizací, měl celkový právní přehled. Pokud by písemná forma dohody nebyla dodržena, jednalo by se o absolutně neplatný právní úkon se všemi z toho plynoucími právními důsledky. Nájemní poměr by tedy trval

nadále. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že zánik nájemního poměru nepůsobí ani ústní ani konkludentní dohoda.

Pronajímatel nesmí za trvání nájemní smlouvy ohledně téhož bytu, který není právně volný, uzavřít novou nájemní smlouvu. Taková nájemní smlouva by byla od počátku neplatná se všemi z toho plynoucími důsledky i pro nového nájemce, a to z důvodu právní nemožnosti plnění ve smyslu ust. § 37 odst. 2 občanského zákoníku.

Touto otázkou se zabýval i Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 11.10.2001, sp.zn. 26 Cdo 451/2000: „*Konkludentní jednání nájemce bytu nemá samo o sobě za následek zánik jeho práva nájmu. Dohoda o zániku práva nájmu bytu je dvoustranným právním úkonem, a proto musí vyhovovat náležitostem vyplývajícím z ust. § 37 a násl. občanského zákoníku, mimo jiné musí mít – pod sankci absolutní neplatnosti (§ 40 odst. 1 občanského zákoníku) – písemnou formu. Při uzavírání dohody o zániku práva nájmu bytu nejsou její účastníci omezeni výpovědní lhůtou (§ 710 odst. 3 občanského zákoníku), právo nájmu bytu zaniká tudíž dnem, na němž se účastníci dohodli v písemné dohodě*“.

Pokud by se pronajímatel s nájemcem dohodli na přestěhování do náhradního bytu (na tzv. privativní novaci) a neuzavřeli by písemnou dohodu o zániku nájmu původního bytu, pak platí, že nájem k původnímu bytu stále trvá. Rovněž by nebyl v souladu s právem právní úkon, spočívající v uzavření nové nájemní smlouvy k témuž nebo jinému bytu, bez toho, aby právně zanikl původní nájemní vztah. Účastníkům nic nebrání v tom, aby se dohodli na změně nájemní smlouvy.

Domnívám se, že by bylo vhodné doplnit právní úpravu nájmu bytu o ustanovení, dle kterého by nájem bytu zanikl rovněž v případě, že nájemce byt vyklidil a o jeho další užívání nejeví zájem. Takové počínání nájemce by pak bylo možné kvalifikovat jako konkludentní projev vůle směřující k jednostrannému ukončení nájemního vztahu. Muselo by se jednat o výjimku z požadavku písemné formy právního úkonu. Když však zvážíme, jaké problémy mohou vzniknout pronajímatelům, jejichž nájemci se odstěhovali bez udání adresy a na bytě navíc zanechali vážnou dluh na nájemném a službách

spojených s užíváním bytu, bylo by takové doplnění právní úpravy velice praktické.

Pokud mám zmínit **obsahové náležitosti dohody** o skončení nájmu bytu, nestanoví zákon žádné zvláštní požadavky. Z dohody musí vyplývat shodný projev vůle stran směřující k zániku nájemního vztahu a lhůtu, kdy nájem bytu skončí. Účastníci si mohou ujednat i jinou dobu než konec kalendářního měsíce, jak je vyžadováno zákonem pro písemnou výpověď. Strany v tomto případě nejsou vázány žádnou zákonnou výpovědní lhůtou, nájem zaniká dnem sjednaným v dohodě. Pouze pro úplnost dodávám, že obsah dohody se nesmí přičít zákonu ani dobrým mravům.

Pokud by uzavřená dohoda neobsahovala výslovný projev vůle stran skončit nájemní poměr, nezbylo by než vyložit takový projev vůle jednak podle jazykového vyjádření, ale zejména podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Zákon účastníkům dohody neukládá povinnost uvést důvod, pro který má nájemní poměr skončit.

Pronajímatel a nájemce mají možnost uzavřít dohodu o skončení nájmu i v průběhu soudního řízení, a to formou soudního smíru (§ 69 a § 99 o.s.ř.). Takto uzavřená dohoda má pak nejen hmotněprávní, ale také procesněprávní účinky. Výhoda dohody obsažené v soudním smíru oproti běžným dohodám spočívá v tom, že rozhodnutí soudu, kterým byl schválen smír, je pravomocné a vykonatelné. V případě, že nebude plněno dobrovolně, nemusí oprávněná strana absolvovat zdlouhavé a nákladné nalézací řízení, ale může přistoupit k zahájení vykonávacího řízení.

Účastníci mohou uzavřít dohodu i formou notářského zápisu. V notářském zápisu bude označena osoba oprávněná, osoba povinná, právní důvod, předmět a doba plnění závazku. Zároveň bude uvedeno svolení povinné osoby k vykonatelnosti předmětného notářského zápisu. Notářský zápis pak má obdobné účinky jako dohoda uzavřená formou soudního smíru, jeho účastníci se mohou dle ust. § 274 písm. d) o.s.ř. domáhat splnění závazku přímo v exekučním řízení.

Obdobný systém platí i pro exekutorské zápisy uzavírané dle zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, v platném a účinném znění.

Pokud je **byt ve společném nájmu více osob**, lze písemnou dohodu platně uzavřít pouze se všemi společnými nájemci. V případě, že by dohodu uzavřel pouze některý ze společných nájemců, zanikl by nájem jemu, právo ostatních nájemců by se rozšířilo. Zákon vyžaduje souhlas všech nájemců se skončením nájemního poměru z důvodu, že se nejedná o běžnou věc, kterou by mohl vyřizovat jeden z nájemců za ostatní (§ 701 občanského zákoníku). V takovém případě by se jednalo o relativní neplatnost právního úkonu (§ 40a občanského zákoníku). Zákon však nevylučuje, aby souhlas byl udělen dodatečně.

Pokud je **byt ve společném nájmu manželů** a jeden z nich by uzavřel dohodu o skončení nájmu bytu, pak by takový právní úkon nezavazoval ani jednoho z manželů. Dohoda totiž musí být uzavřena se všemi společnými nájemci, se kterými byla uzavřena nájemní smlouva a s manželem nájemce. Jestliže by s tím ostatní společní nájemci souhlasili, mohl by dohodu uzavřít i jeden z nich.

V případě pronajímatelů, kteří jsou manželé, mají byt ve společném jmění manželů a chystají se uzavřít s nájemcem dohodu o skončení nájmu bytu, může takovou dohodu uzavřít pouze jeden z manželů, avšak pouze se souhlasem druhého manžela.

Mají-li pronajímatelé byt ve spoluvlastnictví, je rovněž možné, aby dohodu uzavřel pouze některý z pronajímatelů. Zde ale musí být splněna podmínka uvedená v ust. § 139 odst. 2 občanského zákoníku – o hospodaření se společnou věcí, rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů.

Primárním právním důsledkem uzavřené dohody o skončení nájmu je povinnost nájemce vyklidit předmětný byt. Připomínám, že tato povinnost není vázána na zajištění bytové náhrady, a to ani v případě, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.

Pokud by si strany i přes výše uvedené sjednaly v dohodě povinnost pronajímatele poskytnou nájemci bytovou náhradu, mohl by pro ně představovat překážku zák. č. 102/1992 Sb. Podle tohoto zákona obce poskytují pronajímateli součinnost při zajišťování bytových náhrad jen při zániku nájmu bytu výpovědí pronajímatele nebo z titulu pravomocného a vykonatelného soudního rozhodnutí stanovícího povinnost vyklidit byt.

Podle názoru Mgr. H. Dejlové<sup>15</sup>, je možné obrátit se na obec s žádostí o pomoc při zajišťování bytové náhrady i na základě soudem schváleného smíru, když výše uvedená argumentuje následovně: „*Pro tento názor svědčí skutečnost, že dle ustanovení § 99 odst. 3 o.s.ř. je schválený smír rozhodnutím soudu s účinky pravomocného rozsudku a dále, dohoda o zániku nájmu bytu může – a ve většině případů též bude – obsahovat povinnost nájemce předmětný byt vyklidit ve prospěch pronajímatele.*“

S uvedeným názorem se ztotožňují, když v opačném případě by se jednalo o neodůvodněnou nerovnost, která by zbytečně znevýhodňovala pronajímatele a mohla by představovat těžko překonatelnou překážku.

### **3.5. Zánik nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou**

V ust. § 710 občanského zákoníku, který upravuje způsoby zániku nájmu bytu je výslovně uvedeno, že v případě, že nájem bytu byl sjednán na určitou dobu, skončí uplynutím této doby.

V případě, že doba nájmu dohodnuta nebyla, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou (§ 686 odst. 2 občanského zákoníku).

Na rozdíl od ukončení nájemního vztahu dohodou nebo výpovědí, dochází v případě uplynutí sjednané doby nájmu k automatickému ukončení nájemního vztahu. Nájemce v takovém případě nemá právo na bytovou náhradu a je povinen se z bytu vystěhovat.

Lhůta je hmotněprávní, na její počítání použijeme ust. § 122 občanského zákoníku. Doba nájmu může být sjednána podle dnů, týdnů, měsíců i let. Zákon

<sup>15</sup> Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu. C. H. Beck. Praha, 2002

také nevylučuje sjednat si dobu uvedením účelu, k němuž je nájemní smlouva uzavřena. Nesmí být ovšem opomenuta jedna ze základních náležitostí právních úkonů, a to určitost právního úkonu. Pokud by doba trvání nájmu byla vázána k nějaké události, o které není jisté zda v budoucnu nastane nebo kdy nastane, byla by taková smlouva považována za uzavřenou na dobu neurčitou. Příkladem takové smlouvy může být např. smlouva uzavřená na dobu trvání pracovního poměru.

Jak jsem již výše uvedla, zákon č. 107/2006 Sb., s účinností od 31.3.2006 zrušil pravidlo, že pokud nájemce užíval byt i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodal návrh na vyklizení nemovitosti u soudu do 30ti dnů, obnovila se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovoval vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovoval na tuto dobu. (§ 676 odst. 2 občanského zákoníku).

V uvedeném ustanovení, které obecně platí pro nájemní smlouvy, je zakotvena nevyvratitelná domněnka konkludentního obnovení nájemního vztahu. Nový nájem vznikne bezprostředně po zániku prvního. Nevzniká mezidobí užívání předmětu nájmu bez právního důvodu s komplikovanými vztahy řešenými per analogiam či aplikací ustanovení o bezdůvodném obohacení. Titulem je i tady původní nájemní smlouva a veškerá práva a povinnosti z ní vyplývající, včetně výše nájemného.

Podle jednoho odborného názoru je možné uzavřít konkludentní dohodu o změně nájmu na delší dobu, popřípadě na dobu neurčitou jen tam, kde souhlas pronajímatele s takovou změnou vyplývá nepochybně z jeho chování.<sup>16</sup>

S tímto názorem však souhlasit nemohu, neboť se domnívám, že nemá oporu v zákoně, navíc je v rozporu s ust. § 40 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že písemně uzavřená dohoda může být změněna nebo zrušena pouze písemně. Nájemní smlouva bezpochyby písemným právním úkonem je, a jako k takové k ní má být přistupováno. Velice obtížné by také bylo prokazování údajného souhlasu pronajímatele.

<sup>16</sup> Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou, Praha, 2004

Dle mého názoru byla zákonem stanovená 30denní lhůta příliš krátká a významným způsobem znevýhodňovala pronajímatele oproti nájemci. Více méně byl dřívější právní úpravou pronajímatel nucen, aby po skončení nájemního poměru podal k příslušnému soudu žalobní návrh na vyklizení předmětného bytu a čekal, zda nájemce splní svou povinnost a byt vyklidí. Pokud totiž pronajímatel spoléhal pouze na ústní slib nájemce, že tento byt v určité lhůtě vyklidí a nakonec takto neučinil, riskoval pronajímatel obnovení nájemního poměru.

Ze samotného pojmu „nájem bytu na dobu určitou“ vyplývá jeho **časová omezenost**. Nájemce je při podpisu nájemní smlouvy seznámen s délkou trvání nájemního poměru a také se skutečností, že po jejím skončení bude povinen eventuelně byt vyklidit. Pronajímatel, jehož nájemce mu např. demoluje byt, neplatí řádně nájemné a služby, bude mít zájem vyhnout se zdlouhavému soudnímu řízení o vyklizení bytu po výpovědi z nájmu bytu s uvedením konkrétního výpovědního důvodu a proto raději vyčká uplynutí doby nájmu. Pokud však dříve zmeškal lhůtu k podání návrhu na vyklizení bytu, ať už z jakýchkoli důvodů, zbyly mu pouze oči pro pláč.

S ohledem na výše uvedené hodnotím jako velice přínosné, že novela občanského zákoníku výslovně stanovila, že ust. § 676 odst. 2 o **prodloužení nájmu nelze použít na nájem bytu**.

Na druhou stranu dochází v praxi nezdědka k tomu, že pronajímatel s cílem zabránit možnému přechodu nájemního poměru po smrti původního nájemce, uzavře nájemní smlouvu jen na dobu určitou.

Ve své praxi jsem se setkala se zajímavým případem. Nájemní smlouva k bytu byla uzavřena s platností na dobu určitou, a to šesti měsíců. V průběhu trvání nájemního poměru manželé, jakožto společní nájemci, již od počátku neplnili své povinnosti z nájmu vyplývající, a byli každý jednotlivý měsíc v prodlení s placením nájemného a záloh na služby. Ke dni skončení nájmu uhradili značnou část dluhu, nikoli však celý dluh. Rovněž zůstal neuhrazen dlužný poplatek z prodlení. Z důvodu dluhu nebyla nájemní smlouva prodloužena a byla podána žaloba na vyklizení bytu. V rámci soudního řízení



bylo zjištěno, že tito manželé mají sedm dětí a očekávají narození osmého. Z tohoto důvodu rozhodl okresní soud tak, že sice zavázal uvedené manžele k vyklizení bytu, avšak s ohledem na počet jejich dětí stanovil roční lhůtu k vyklizení. Takové rozhodnutí bylo pro pronajímatele nepřijatelné, když původní nájemní poměr byl sjednán na půl roku a lhůta k vyklizení byla stanovena jako roční, tedy jednou tak dlouhá, než byla původní vůle účastníků nájemního vztahu při sjednávání nájemní smlouvy. Ve věci bylo proto podáno odvolání ze strany žalobce (pronajímatele). Odvolací soud vyhodnotil podané odvolání jako důvodné a změnil rozsudek okresního soudu ve výroku o lhůtě k vyklizení, když tuto lhůtu zkrátil na 15ti denní. Samotné odvolací řízení však trvalo jeden rok, takže žalovaní přestože byli ve sporu neúspěšní, vesele užívali po skončení nájemního poměru předmětný byt nadále, a to delší dobu, než na kterou byl nájemní poměr sjednán původně. Paradoxně tak nastává pro neplatiče výhodnější situace, než kdyby po skončení nájmu s nimi pronajímatel opět uzavřel nájemní smlouvu na šest měsíců.

Jak jsem již výše uváděla, platí, že nájemce bytu po skončení nájemního poměru sjednaného na dobu určitou, nemá nárok na bytovou náhradu. Z tohoto pravidla však existuje jedna výjimka, zakotvená v ust. § 6 odst. 3 zák. č. 102/1992 Sb. *V případě, kdy zanikne nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady.*

Proto, aby nájemci vzniklo právo na bytovou náhradu musí být splněny všechny zákonem stanovené podmínky kumulativně. Nájem musí být sjednán na dobu určitou delší deseti let, musí u něj nastat závažné okolnosti, a to až po uzavření nájemní smlouvy. O závažnosti okolností by rozhodoval v případě sporu soud. Zákon blíže nespecifikuje, na jakou bytovou náhradu má nájemce právo.

Jak jsem se již několikrát ve své praxi přesvědčila, přináší soudní praxe velmi zajímavé a netypické příklady vybočující z ustálené judikatury a opírající se o aplikaci ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku ohledně konstituování

bytové náhrady. Za všechny případy uvádím závěr obsažený v rozsudku jednoho okresního soudu.

V této věci byla podána žaloba na vyklizení bytu, přičemž nájemní poměr byl sjednán na dobu určitou v délce trvání jednoho roku. Na straně žalované stáli druh s družkou, v bytě s nimi žilo i nezletilé dítě.

Okresní soud rozhodl tak, že žalovaní jsou povinni byt vyklidit do 15ti dnů poté, co jim bude zajištěno náhradní ubytování, a to z důvodu aplikace § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Soud zde jako jediným důvodem pro uložení povinnosti žalobci (pronajímateli) zajistit náhradní ubytování argumentoval skutečností, že s žalovanými žije nezletilé dítě.

Žalobce ve svém odvolání proti výše uvedenému rozsudku uvedl, že nejsou dány důvody pro zajištění náhradního ubytování, když nelze výrokem ve smyslu § 3 odst. 1 občanského zákoníku založit právo žalovaných na bytovou náhradu za situace, kdy jim toto právo nesvědčí přímo ze zákona.

Krajský soud ve svém rozhodnutí o tomto odvolání konstatoval, že odůvodnění okresního soudu, týkající se náhradního ubytování, je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Soud dále uvedl, že nelze zjistit jaké okolnosti vedly soud k takové úvaze, mimo skutečnost, že s žalovanými žije nezletilé dítě. Úsudek soudu musí být podložen důkladnými skutkovými zjištěními a přesvědčivě dokázaným rozporem s dobrými mravy.

Vraťme se ale k předmětnému rozhodnutí soudu prvního stupně, které dle mého názoru pouze dokládá nepředvídatelnost soudního rozhodování. Dovoluji si tvrdit, že ze strany okresního soudu se v tomto případě jednalo o šikanózní chování vůči žalobci, kterému byla zcela v rozporu se zákonem a z nepodložených důvodů uložena povinnost zajistit bytovou náhradu. O to více je pro mě varující, že se tak stalo v případě nájmu sjednaného na dobu určitou.

I v případě, že nájemní poměr byl sjednán na dobu určitou, je možné, aby zanikl v důsledku výpovědi před uplynutím sjednané doby. Nájemci však za této situace vzniká právo na bytovou náhradu v rozsahu jako při zániku nájmu bytu. Jeho právo na ni je však časově omezeno, a to na dobu, na kterou byl nájem původně sjednán ( § 6 odst. 1, 2 zák. č. 102/1992 Sb.).

## **4. Zánik nájmu bytu výpovědí**

### **4.1. Výpověď jako právní úkon**

Výpověď kvalifikujeme jako právní úkon hmotněprávní povahy, který je adresovaný a učiněný jednostranně. Některý účastník právního vztahu tímto právním úkonem, výpovědí z nájmu bytu, projevuje svou vůli ukončit právní vztah nájmu bytu.

Stejně jako dohoda o skončení nájmu bytu, musí i výpověď z nájmu bytu splňovat všechny obecné náležitosti právních úkonů, tak jak o nich bylo pojednáno výše. Aby byl takový právní úkon platný, musí být splněny jeho náležitosti – náležitosti subjektu, vůle, projevu, poměru vůle a projevu a konečně náležitosti předmětu.

Výpověď nesmí, pod sankcí absolutní neplatnosti, jako ostatně všechny právní úkony, svým obsahem či účelem odporovat zákonu (*contra legem*), ani jej obcházet (*in fraudem legis*), anebo se přičít dobrým mravům (*contra bonos mores*).

Subjekty právního úkonu výpovědi z nájmu bytu jsou na straně jedné pronajímatelé, na straně druhé nájemci bytu. Při pluralitě subjektů musí být zásadně na straně pronajímatelů všichni nebo alespoň nadpoloviční většina vlastníků nemovitosti v souladu s ust. § 139 odst. 2 občanského zákoníku. Na straně společných nájemců pak všichni společní nájemci bytu.

Předmětem tohoto právního vztahu je nájemní právo ke konkrétně určenému a vymezenému bytu.

Výpověď může směřovat k ukončení nájmu sjednaného na dobu neurčitou, ale i nájmu sjednaného na dobu určitou.

Zákon výslovně stanoví nezbytné náležitosti pro tento právní úkon. Zákonem č. 107/2006 Sb., byla do našeho právního řádu zavedena možnost výpovědi pronajímatele bez přivolení soudu. Pro tento typ výpovědi právní úprava vyžaduje více náležitostí, než pro standardní výpověď s přivolením soudu, která zůstala zachována ve čtyřech zákonem stanovených případech (§ 711a odst. 1 občanského zákoníku). Právě v oblasti výpovědi z nájmu bytu

přináší novela občanského zákoníku nejzávažnější změny do dosavadní právní úpravy.

Pro oba typy výpovědí z nájmu bytu, tedy jak s přivolením soudu, tak bez jeho přivolení, je nezbytně vyžadována **písemná forma**. V případě, že by nebyl dodržen uvedený požadavek, byla by výpověď absolutně neplatným právním úkonem.

**Písemná výpověď** pronajímatele musí být druhé straně právního vztahu, tedy **nájemci, doručena**. Právě doručení může v praxi činit potíže, zejména v případě, že se nájemce záměrně vyhýbá přebírání korespondence. Dovolují si nesouhlasit s obecně zastávaným názorem, že k doručení stačí, aby se výpověď dostala do tzv. dispoziční sféry nájemce, tedy není vyžadováno osobní převzetí a vědomost nájemce. Z vlastní zkušenosti mohu potvrdit, že soudy striktně vyžadují prokázání doručky u zaslání výpovědi z nájmu bytu, nestačí oznámení pošty o skutečnosti, že adresát zásilku v úložní době nevyzvedl, ikdyž je předpoklad, že se na uvedené adrese prokazatelně zdržuje. Pouze v jednom případě učinil soud výjimku, když vycházel ze sdělení Městské policie, která byla dožádána k doručení zásilky obsahující výpověď. Městská policie sdělila, že se zásilku opakovaně pokusila doručit, nájemce přestože byl v bytě přítomen na zvonění nereagoval, proto mu byla zanechána výzva k vyzvednutí zásilky, na kterou rovněž nereflektoval. Pokud by však pronajímatelem byla soukromá osoba, která nemá možnost požádat o doručení Městskou policií, je otázkou, zda by v případném sporu unesla důkazní břemeno.

Další podstatnou složkou právního úkonu výpovědi, je pro oba případy uvedení lhůty, kdy má nájemní poměr skončit. Zákon stanoví: *V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.* (§ 710 odst. 2 občanského zákoníku). Zákonem stanovená **výpovědní lhůta** je minimální. Pokud by tedy bylo v zájmu stran ukončit nájemní poměr dříve, než je zákonem stanovená výpovědní lhůta, přichází v úvahu řešení písemnou dohodou.

Písemná forma a výpovědní lhůta jsou tzv. essentialia negotii výpovědi z nájmu bytu, tedy takové, bez kterých by k právnímu úkonu výpovědi z nájmu bytu nedošlo.

Otázkou neuvedení lhůty, kdy má nájem skončit v písemné výpovědi, se zabýval Vrchní soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 21.12.1993, sp.zn. 2 Cdo 72/93 a dospěl k následujícímu právnímu závěru: „*Jde o výpověď neplatnou, protože soud nemůže nahrazovat chybějící nebo neplatný úkon svým rozhodnutím. Je tomu tak proto, že neuvedení výpovědní lhůty pronajímatelem ve výpovědi dávané nájemci, je jednak v rozporu s kogentním ustanovením § 710 odst. 3 občanského zákoníku, jednak pro neurčitost projevu vůle.*“ Toto rozhodnutí je použitelné nadále, přesto, že bylo vydáno ještě před úpravou § 710 odst. 3 novelou.<sup>17</sup>

Výpověď z nájmu bytu může být učiněna jak pronajímatelem, tak nájemcem. Za účelem dání výpovědi z nájmu bytu je možné písemně udělit plnou moc třetí osobě, za předpokladu dodržení všech kogentních ustanovení zákona týkajících se výpovědi.

Pronajímatel může dát výpověď pouze z taxativně v zákoně uvedených důvodů, a to buď dle novely občanského zákoníku bez přivolení soudu (pět výpovědních důvodů - § 711 odst. 2) nebo nadále pouze s přivolením soudu (čtyři výpovědní důvody - § 711a odst. 1). Z jiných důvodů, ať už jakkoliv naléhavých, pokud je nelze podřadit pod některý ze zákonných důvodů, nelze nájem bytu vypovědět. Nájemce přivolení soudu nepotřebuje a výpověď může dát i bez uvedení důvodu. V tomto ustanovení se projevuje favor zákonodárce ve prospěch nájemce.

S ohledem na výše uvedené je další nezbytnou náležitostí výpovědi ze strany pronajímatele **uvedení výpovědního důvodu**, který nebude možné zaměnit s jiným. Tato podmínka rovněž platí pro oba typy výpovědi z nájmu bytu.

Pro případ výpovědi, u níž zákonodárce nevyžaduje přivolení soudu, je nezbytné, aby pronajímatel uvedl do tohoto nového typu výpovědi další

---

<sup>17</sup> Švestka, J., Jehlička, O., a kol.: Občanský zákoník – komentář. 10. vydání. C.H.Beck. Praha, 2006

náležitosti, bez kterých by výpověď byla absolutně neplatná. Předně je třeba **poučit nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu**. Dále je třeba, v případě, že nájemci podle zákona přísluší bytová náhrada, do výpovědi uvést **závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu**.

Ustanovení § 711 odst. 3 občanského zákoníku, které stanoví obsahové náležitosti výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu, je ustanovením kogentní povahy. Pokud tedy ve výpovědi pronajímatele nebude některá náležitost uvedena, nelze takovou výpověď uznat za platnou.

Zavedení možnosti vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu do naší právní úpravy, mělo jistě za cíl snížit počet vedených soudních sporů v případech hrubého porušování povinností nájemcem. V praxi se však tato snaha zákonodárce ukazuje býti značně problematickou.

Pokud vezmeme v úvahu, že nájemce skutečně využije svého práva podat v zákonné šedesátidenní lhůtě žalobu k soudu, dostává se pronajímatel do obdobné situace, jaká byla před novelou občanského zákoníku. Čeká jej totiž soudní spor, v němž bude muset složitě prokazovat naplnění uvedeného výpovědního důvodu či důvodů nájemcem. Přestože důkazní břemeno bylo novou právní úpravou přeneseno na nájemce, nelze předpokládat vágní přístup pronajímatele v rámci sporu. Pokud bude mít zájem, aby byl v soudním sporu úspěšný, bude muset aktivně navrhnout důkazy a bránit se tvrzením nájemce. S ohledem na zásadu dvouinstančnosti a průměrnou délku soudních řízení, může být pronajímatel postaven před několikaleté řešení problému se svým nepřizpůsobivým nájemcem.

Dle ustanovení § 711 odst. 5 občanského zákoníku totiž *nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu*.

Ani v případě, že spor o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu skončí pravomocně zamítnutím žaloby, nemá pronajímatel vyhráno. Pokud se totiž nájemce z bytu dobrovolně nevystěhuje, nedisponuje pronajímatel exekučním

titulem. Nezbude mu proto, než se novým žalobním návrhem domáhat na bývalém nájemci vyklizení bytu. Teprve po pravomocném skončení řízení o vyklizení může pronajímatel podat návrh na výkon rozhodnutí.

Jinými slovy lze současnou novelizovanou právní úpravu shrnout tak, že pokud nájemce bude mít zájem činit svému pronajímateli potíže a protahovat své vystěhování z bytu, dává mu zákonodárce do rukou všechny trumfy.

#### **4.2. Výpověď daná nájemcem pronajímateli**

Pokud se nájemce bytu rozhodne ukončit nájemní poměr, musí se na jeho ukončení buď dohodnout s pronajímatelem nebo dát pronajímateli písemnou výpověď. Z obsahu takového právního úkonu musí vyplývat vůle nájemce ukončit nájemní vztah.

Ve výpovědi musí nájemce obligatorně uvést lhůtu, kdy má nájem skončit. Také pro nájemce platí, že výpovědní lhůta je tříměsíční a nájem skončí ke konci kalendářního měsíce. Absence lhůty či uvedení lhůty v rozporu s § 710 odst. 2 občanského zákoníku, má za následek absolutní neplatnost právního úkonu. Jak jsem již uváděla výše, ve výpovědi nemusí být nájemcem uveden důvod a není také zapotřebí přivolení soudu, ani dalších náležitostí.

Nájemce může vypovědět nájem bytu sjednaný jak na dobu určitou, tak i na dobu neurčitou.

Písemná výpověď nájemce je účinná dnem, kdy byla doručena pronajímateli. Pouze připomínám, že zákon vyžaduje pro tento právní úkon písemnou formu, a to pod sankcí absolutní neplatnosti. Jinými slovy výpověď daná ústně je absolutně neplatná (§ 40 občanského zákoníku) a tudíž nemá na nájemní vztah žádné právní účinky.

Řada nájemců podceňuje fakt, že v případě jejich odstěhování se z bytu, aniž by došlo k ukončení nájemního vztahu (dohodou či výpovědí), tento vztah nadále trvá. Takový nájemce je stále povinen platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

Většina nájemců se tak mylně domnívá, že pokud se z pronajatého bytu vystěhují a o této skutečnosti pronajímatele písemně informují, dochází bez dalšího k zániku nájemního poměru.

Nemalé potíže však taková situace způsobí i pronajímateli, který sice má fakticky volný byt, ale nikoli právně volný, aby jej mohl obsadit novým nájemcem. Pokud se nájemce odstěhoval neznámo kam a není v silách pronajímatele zjistit jeho nové místo pobytu, nezbyde nic jiného než se obrátit na soud s návrhem na ustanovení opatrovníka dle § 29 občanského zákoníku. Výpovědním důvodem bude v tomto případě ust. § 711 odst. 2 písm. d), popřípadě c) občanského zákoníku.

Uzavře-li i přesto pronajímatel za těchto okolností novou nájemní smlouvu, je tato od počátku neplatná, neboť předmět nájmu není právně volný. Pronajímatel nemá právo s bytem takto nakládat, když právo nájmu k tomuto bytu stále existuje.

Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 14.12.2000, sp.zn. 26 Cdo 2908/99, vyslovil tento právní názor: *„Byla-li nájemcem dána platná výpověď z nájmu bytu, zaniká nájemní vztah uplynutím výpovědní lhůty, okolnost, že nájemce poté byt nevyklidil, není z tohoto hlediska významná.“*

Při společném nájmu bytu manželů musí dát výpověď oba manželé, v opačném případě by se jednalo o absolutně neplatný právní úkon. Je ovšem možné udělit za tímto účelem plnou moc druhému manželovi.

Pokud je byt ve společném nájmu více osob, platí pro výpověď to, co již bylo uvedeno u písemné dohody o skončení nájmu bytu. Mohou ji tedy podat pouze všichni společní nájemci současně. Pokud by výpověď z nájmu bytu podal pouze jeden z nich, nájem ostatních by se o jeho právo rozšířil.

Případů, kdy nájem bytu končí výpovědí danou nájemcem pronajímateli je však velice málo, jak jsem se již ve své praxi přesvědčila.



#### 4.3. Výpověď daná pronajímatelem nájemci

Pokud se pronajímatel rozhodne dát svému nájemci výpověď z nájmu bytu musí respektovat ustanovení § 710, § 711, § 711a, § 712 občanského zákoníku. Jak již bylo řečeno, je taková výpověď právním úkonem jednostranným adresným.

Obsahové náležitosti písemné výpovědi byly podrobně popsány výše, v kapitole 4.1. Pouze pro shrnutí uvádím, že musí být uvedeno, že se jedná o výpověď z nájemního poměru, nezbytnou náležitostí je uvedení některého z výpovědních důvodů obsažených buď v ust. § 711 odst. 2 či § 711a odst. 1 občanského zákoníku (výpověď bez přivolení soudu či s přivolením soudu). Výpovědní důvod musí být konkretizován skutkovými okolnostmi. Zákon pronajímateli neukládá povinnost uvést ve výpovědi konkrétní zákonné ustanovení, o které se výpověď opírá. Pronajímatel tak nemusí výpovědní důvod vymezit právně, skutkové vymezení je však nezbytné, a to tak, aby výpovědní důvod nebylo možné zaměnit s jiným.

Přesným způsobem musí být označen byt, jehož nájemní poměr je vypovídán, a to úplná adresa, číslo popisné domu, přesné umístění v podlaží, počet místností, případně výměra bytu.

Dále musí být ve výpovědi uvedeno stanovení výpovědní lhůty, tj. kdy má nájem skončit (viz ust. § 710 odst. 2 občanského zákoníku).

Obvodní soud pro Prahu 5 v rozsudku ze dne 24.3.1998, sp.zn. 25 C 349/97 judikoval: *„Byla-li výpověď z nájmu bytu dána bez uvedení výpovědní lhůty, nemůže mít takto učiněný právní úkon účinky platné výpovědi, když zde chybí jeden z pojmových znaků výpovědi“.*

Stejnou otázku řešil Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ve věci sp.zn. R 4/1997: *„Jestliže pronajímatel neuvede ve výpovědi nájmu lhůtu, kdy má nájem skončit, a to ani v návrhu na přivolení soudu k výpovědi, popřípadě uvede lhůtu kratší, než stanoví § 710 odst. 3 občanského zákoníku ..., jde o výpověď neplatnou. Soud tu nemůže nahrazovat chybějící neplatný úkon svým rozhodnutím“.*

Přestože se jedná o judikát, který odpovídal původnímu znění § 711 občanského zákoníku, tedy znění před novelou, je možné i přes změny, k nimž v právní úpravě došlo, z dosavadní judikatury vycházet.

Výpověď z nájmu bytu, u níž zůstal zachován požadavek na přivolení soudu, je třeba odlišovat od petitu obsaženého v návrhu, aby soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu. Výpověď je totiž úkonem hmotněprávní povahy, petit úkonem procesněprávním. I k této otázce se vyjadřoval Nejvyšší soud ČR a nemohu proto na tomto místě neuvést jeho rozsudek ze dne 28.5.1996, sp.zn. 2 Cdon 127/96: *„Žalobní návrh (petit), aby soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu, je procesněprávním úkonem adresovaným soudu a bez dalšího v sobě neobsahuje výpověď z nájmu, byť by zahrnoval odůvodnění výpovědi a výpovědní lhůtu odpovídající zákonu.“*

Pro pronajímatele je nezbytně nutné, aby prokazatelně doručil výpověď nájemci. Pokud je však již nájemce z předmětného bytu odstěhován a pronajímateli není známo aktuální místo pobytu nájemce, má pronajímatel možnost zahrnout výpověď do žaloby. Doručováním žaloby s výpovědí se pak bude zabývat soud a je možné uplatnit v tomto případě i fikci doručení. Pronajímateli pak logicky odpadnou problémy s prokazováním doručení. Důkazem zde bude soudní doručenka. Tento postup však bude vyloučen v případech výpovědi bez přivolení soudu.

Aktivně legitimován k zahájení soudního řízení je vždy pronajímatel. Pouze na něm záleží, který výpovědní důvod uplatní, popřípadě může uplatnit výpovědních důvodů více. Soud je však těmito uplatněnými důvody vázán (viz rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21.12.1993, sp.zn. 2 Cdo 72/93).

Výpověď z nájmu bytu je třeba doručit s ohledem na ust. § 701 občanského zákoníku všem společným nájemcům bytu, a to i při společném nájmu manželů. Bezpochyby se nejedná o běžnou záležitost, kterou by mohl jeden společný nájemce zařadit za ostatní.

K právu společného nájmu manželů se vyjadřoval Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 26.6.1997, sp.zn. 2 Cdon 37/97: *„Právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož*

*podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně. V hmotněprávní oblasti se tato nedílnost projevuje tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena. Existenci výpovědního důvodu obsaženého ve výpovědi je třeba posuzovat k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů“.*

Dříve se vyžadovalo, aby byla písemná výpověď doručena nájemci před podáním návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu. Tato otázka byla vyřešena v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.7.2001, sp.zn. 20 Cdo 2937/99: *„Účinky výpovědi z nájmu bytu, obsažené v žalobě na přivolení k této výpovědi nastanou až doručením stejnopisu žaloby žalovanému – tedy až po dni zahájení řízení.“*

V dalším rozsudku Nejvyššího soudu ČR, a to v rozsudku ze dne 12.1.1999, sp.zn. 30 Cdo 868/98 je vysloven následující právní názor: *„Je-li výpověď z nájmu bytu součástí žaloby, není neplatná jen proto, že byt, jehož se výpověď týká, byl označen v jiné části žaloby“.* Nejen tuto náležitost je možné podle judikatury Nejvyššího soudu ČR dovodit ze samotné žaloby: *„Důvodem neplatnosti ... není sama o sobě okolnost, že tento hmotněprávní úkon je obsažen ve více částech žaloby“.*

Pokud na straně pronajímatelů existuje pluralita, nevyžaduje se k platné výpovědi z nájmu na rozdíl od plurality na straně nájemců, aby byla podána všemi pronajímateli.

*Subjektem na straně pronajímatelů musí být zásadně všichni nebo alespoň nadpoloviční většina vlastníků nemovitosti, a to s ohledem na ust. § 139 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého o společné věci rozhodují spoluvlastníci podle velikosti svých podílů, tedy rozhoduje většina spoluvlastníků i o výpovědi z nájmu bytu.<sup>18</sup>*

Pokud si položíme otázku, zda je možné dát výpověď z nájmu jen části bytu, tak taková možnost neexistuje, výpověď by byla neplatná (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.2.2000, sp.zn. 26 Cdo 1616/98).

---

<sup>18</sup> Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. Linde Praha. Praha, 2002

Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně, ke kterému datu nájemní poměr skončí. Rozhodne také o tom, že nájemce je povinen byt vyklidit nejpozději do 15ti dnů po uplynutí výpovědní lhůty nebo do 15ti dnů od zajištění bytové náhrady, pokud pronajímateli byla uložena povinnost bytovou náhradu zajistit. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku.

Povinnost byt vyklidit vzniká nejen nájemci, ale i osobám s ním bydlícím. „*Osud osoby, které se ukládá povinnost byt vyklidit, sledují všechny další osoby bez právního důvodu s ní byt užívající, a to bez ohledu na to, zda jsou či nejsou označeny v žalobě*“.<sup>19</sup>

Co se týče povinnosti vyklidit byt ve společném nájmu manželů, je třeba, aby se rozhodnutí týkalo obou manželů.

Důležitá je rovněž problematika přivolení k výpovědi z nájmu bytů, které jsou ve vlastnictví obce, a to z důvodu četnosti těchto žalob podávaných obcí, která vlastní nájemní domy či příslušné bytové jednotky. Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj z roku 1999, na obecní nájemní sektor připadalo celých 24% bytů. Na soukromý sektor jen 7%.<sup>20</sup>

Obec je právnickou osobou. Tento fakt je třeba zdůraznit a uvědomit si při zahájení řízení o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu. „*Právnická osoba sice může např. na základě mandátní smlouvy pro vlastníka (obec) zajišťovat správu bytového fondu, a z toho titulu dávat nájemcům výpovědi z nájmu bytu, nemůže však v soudním řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu obec (právnickou osobu) zastupovat. Nevyplývá-li z výpovědi z nájmu bytu, která byla pojata do žaloby, že tak činí správce bytového fondu v zastoupení příslušné obce (města), nemůže soud k absolutně neplatné výpovědi přivolit*“.<sup>21</sup>

Ustanovení § 24 o.s.ř. striktně stanovuje, že zvoleným zástupcem účastníka řízení může být pouze osoba fyzická s výjimkou ustanovení § 26 o.s.ř. a § 26a o.s.ř. (které se v těchto případech neaplikují). Pro obec může

<sup>19</sup> Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 14.9.1999, sp.zn. 21 C 173/97

<sup>20</sup> <http://www.mmr.cz/upload/1092669326konceptce.pdf>

<sup>21</sup> Vrcha, P.: Přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu. Právní rádce, 2000, č. 4

zajišťovat správu jejího majetku např. obecní příspěvková organizace, jak tomu v praxi nejčastěji bývá.

## **5. Výpovědní důvody pro vypovězení nájmu bytu pronajímatelem – bez přivolení soudu**

### **5.1. Výpověď pro hrubé porušování dobrých mravů v domě**

Ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku zakotvuje výpovědní důvod pro případ, že nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě.

Předpokladem užití tohoto výpovědního důvodu je předchozí **písemná výstraha**, která je hmotněprávní podmínkou výpovědi.

Zákon klade požadavek pouze na formu výstrahy, nikoliv už na její obsahovou stránku. Stejně jako každý právní úkon musí být výstraha účinná určitě, srozumitelně, svobodně a vážně. Obsahem písemné výstrahy by mělo být upozornění, že pokud tyto osoby budou nadále hrubě porušovat dobré mravy v domě, vystavují se nebezpečí výpovědi z nájmu bytu.

Podle názoru H. Dejlové<sup>22</sup> by výstraha měla nezbytně obsahovat označení osoby, která se tohoto jednání dopustila, popis závadného chování a jeho časové určení.

S. Křeček zastává názor, podle kterého není nezbytné, aby výstraha obsahovala hrozbu výpovědi z nájmu bytu, dostačující bude jakákoliv výstraha.

Tento názor je však v rozporu s komentářem k občanskému zákoníku, když podle tohoto výstrahou není pouhé napomenutí či upozornění na nepřístojné chování, pokud z nich není patrné, že se jimi míní založit možnost výpovědi<sup>23</sup>.

Za výstrahu lze považovat nejen písemné upozornění pronajímatele, ale také opatření či rozhodnutí orgánů místní samosprávy či státního orgánu. Takovým rozhodnutím bude bezpochyby postižení za přestupek nebo trestný čin.

<sup>22</sup> Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu. C.H.Beck, Praha, 2002

<sup>23</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M., a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. C.H.Beck, Praha, 2004, str. 1057

J. Hrubý<sup>24</sup> takovému názoru oponuje, když uvádí, že „ze slov zákona tento rozšiřující výklad neplyne a nemá v něm oporu.“ Argumentuje tím, že jde o vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem. Subjektem oprávněným k podání výstrahy je proto nepochybně pronajímatel, dále osoba spravující dům, ve kterém se nachází předmětný byt a v neposlední řadě také zástupce pronajímatele.

Osobně se domnívám, že pokud existuje rozhodnutí např. přestupkové komise pro takové závadné chování, je třeba na něj pohlížet jako na výstrahu a zároveň je možné je použít v případném soudním řízení jako důkaz.

Nezpochybnitelný však zůstává fakt, že výpověď z nájmu bytu může dát nájemci pouze pronajímatel, takový právní úkon je zcela v jeho dispozici.

Vzhledem k právnímu vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem a k právním následkům plynoucím z použití tohoto výpovědního důvodu pronajímatelem, může být výpověď dána pouze nájemci, nikoliv osobám s ním spolubydlícím. A to i v případě, kdy nájemce sám svým chováním dobré mravy v domě neporušuje, osoby s ním v bytě bydlící však ano.

Při pluralitě na straně nájemců postačí dát výstrahu jednomu ze společných nájemců, v případě manželů pak jednomu z manželů.

Právnícké osobě se výstraha a případná výpověď doručí zástupci oprávněnému jednat za právnickou osobu.

Podmínkou pro použití tohoto výpovědního důvodu je hrubé porušování dobrých mravů v domě nájemcem či osobami s ním bydlícími. Definicí pojmu „bydlet“ žádný právní předpis neupravuje. Proto není možné použít uvedený výpovědní důvod, jestliže se chování dopouštějí návštěvy.

J. Hrubý<sup>25</sup> zastává názor, že je možno tento výpovědní důvod uplatnit i pro závadné chování návštěv, s výjimkou návštěv nahodilých, které si nájemce neobjednal či nepozval.

Já osobně se domnívám, že nájemce by měl odpovídat především sám za sebe a za své chování. Na druhou stranu však nelze přehlédnout fakt, že osoby s nájemcem bydlící k němu mají jistě nějaký vztah, ať již příbuzenský či

<sup>24</sup> Hrubý, J.: Výpovědní důvody z nájmu bytu. Linde Praha, Praha, 1995

přátelský. Bude to proto právě nájemce, který bude schopen chování těchto osob do jisté míry ovlivnit a usměrnit. Nelze připustit, aby do bytu nájemce pravidelně docházely návštěvy, které se v domě budou chovat hrubě, budou zjevně narušovat dobré mravy, ale protože se nejedná o samotného nájemce, nebude jej za to možné sankcionovat. S ohledem na výše uvedené se v tomto případě ztotožňuji s J. Hrubým. Zároveň však dodávám, že bych celou situaci posuzovala ve vzájemné souvislosti i jednotlivě, zejména s ohledem na to, jaký postoj, reakci zaujal nájemce vůči takovému rušivému chování, případně jeho vlastní spoluúčast na něm.

Další podmínkou výslovně uvedenou v zákoně je opětovné hrubé porušení dobrých mravů v domě ze strany nájemce či osob s ním bydlících, a to poté, co již byla nájemci zaslána výstraha. Zákon nestanoví, že by se nájemce, či osoby s ním bydlící, museli dopustit téhož jednání, ani to, že by subjektem porušujícím hrubě dobré mravy v domě musel být subjekt totožný. Takový výklad by byl nepřiměřeně rozšiřující.

Výpovědní důvod je zde na straně nájemce a představuje jej nájemcově závadné chování. Při použití gramatického výkladu výrazu „porušuje“ je zřejmé, že se zde vyžaduje porušování opakované, déletrvající či porušování vyšší intenzity, nikoliv jednorázové. Ojedinelý excés z jinak korektního chování nájemce proto nepostačí.

Hrubé porušování se bere ve vztahu k domu, kde se předmět nájmu nachází, musí pro něj být významné a vážné. Coby praktické příklady porušování dobrých mravů v domě se standardně uvádějí rušení nočního klidu, slovní či dokonce fyzické napadání ostatních nájemníků, ale také hádky, znečišťování společných prostor domu, neadekvátní chov zvířat, atd.

Vždy musí jít o jednání, jež vychází ze vztahů bydlení v domě, nikoli z jiných osobních vztahů, které se projevují jinde, pokud se do vztahů bydlení nepromítají.

Toto závadné chování má za následek, že ostatní nájemci nemohou užívat předmět jejich nájmu řádně, na což mají právo přímo ze zákona – viz

---

<sup>25</sup> Hrubý, J.: Výpovědní důvody z nájmu bytu. Linde Praha, Praha, 1995



ustanovení § 690 občanského zákoníku, které stanoví: „Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.“

Citované ustanovení především pamatuje na psaná i nepsaná pravidla, která slouží k utváření všeobecně slušných, tolerantních a bezpečných vztahů k domě, umožňujících bydlení obvyklého standardu jednotlivým nájemcům a efektivní správu domu pronajímatelem.

Definici pojmu „dobré mravy“ v zákoně nenajdeme. Tento pojem vykládá až soudní praxe. Interpretace se však musí řídit ustanovením § 3 odst. 1 občanského zákoníku.

Komentář vykládá dobré mravy jako morální pravidla pronikající celým právním řádem. Jde podle něj především o vzájemnou slušnost, vzájemné respektování a potřebnou míru tolerance, vše v míře společensky nejvhodnější a nepřijatelnější. Vše se musí posuzovat ve vztahu ke konkrétnímu individuálnímu případu.<sup>26</sup>

Dobré mravy v domě se budou posuzovat s ohledem na časové, místní hledisko a taktéž v kontextu celkových vztahů v domě.

Není nutné, aby se závadné chování odehrávalo přímo v domě, může k němu docházet i v bezprostředním sousedství domu, např. na chodníku před domem.

Dle názoru S. Křečka<sup>27</sup> by mělo být umožněno pronajímateli uplatnit tento výpovědní důvod i tehdy, pokud je pronajímatelem nebo členové jeho rodiny soustavně napadán a urážen mimo dům. I přesto, že se nájemník dopustil trestného činu vůči pronajímateli, nemá bohužel pronajímatelem možnost vypovědět nájem bytu takovému nájemci.

Objektivní posouzení skutečnosti, zda nájemce opakovaným způsobem hrubě porušil dobré mravy v domě bude věcí volného uvážení soudu.

<sup>26</sup> Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou a novou literaturou. 9. vydání. Linde Praha, Praha, 2002

<sup>27</sup> Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. Linde Praha, Praha, 2002

V zákoně není stanovena lhůta, ve které může pronajímatel uplatnit své právo. Dovození proto, že se tak může stát kdykoliv během obecné tříleté promlčecí lhůty.

Při společném nájmu bytu manželi je výpověď opět specifická v tom ohledu, že pronajímatel musí uplatnit výpověď vůči oběma manželům, bez ohledu na skutečnost, že se tohoto chování dopouští např. jen jeden z nich.

Otázka právního nástupnictví na straně pronajímatele je řešena v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ve věci sp.zn. R 84/97 jako „zvláštní případ právního nástupnictví, s nímž je spojen ten důsledek, že na nabyvatele přecházejí práva a povinnosti pronajímatele z nájemního vztahu přímo ze zákona. Nabyvatel tak vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho obsahovými atributy. S tímto vstupem nabyvatele do nájemního vztahu je pak spojen i ten důsledek, že je tento oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu zásadně za stejných předpokladů jako původní vlastník, a to mimo jiné i v případě výpovědi dle § 711 odst. 1 písm. c) [nově § 711 odst. 2 písm. a)] občanského zákoníku, do něhož nabyvatel jako právní nástupce původního pronajímatele vstoupil.“

## **5.2. Výpověď pro neplacení nájemného a služeb a další hrubé porušování povinností nájemce**

V ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku je uveden výpovědní důvod pro případ, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3 občanského zákoníku.

Důvodem k výpovědi je tedy opět závadné chování na straně nájemce, na rozdíl od předešlého výpovědního důvodu se však nevyžaduje předchozí písemná výstraha. Je proto nutné odlišit „porušování dobrých mravů v domě“

od „porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu“. V řadě případů nemusí být rozdíl mezi těmito dvěma skutkovými podstatami na první pohled zřetelný.

Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, uvádí zákon demonstrativně. Je proto možné uplatnit tento výpovědní důvod i pro porušování jiných povinností nájemce, a to takových, které pro nájemce vyplývají z uzavřené nájemní smlouvy nebo mu jsou uloženy zákonem (viz ust. § 687 odst. 2, § 689 - § 694 občanského zákoníku).

Porušení povinností vyplývajících z nájemního vztahu tedy zakládá důvod výpovědi, nikoli však ve všech případech, ale až v případě kvalifikovaném, dosáhne-li takové intenzity, že je lze posoudit jako hrubé.

Zákon opět nepodává definici pojmu „hrubé“, naopak jej ponechává volnému uvážení soudu. Bude tedy na soudu, aby tento předpoklad posoudil s ohledem na každý konkrétní případ. Může jím být např. i provádění stavebních úprav, které budou mít za následek podstatnou změnu bytu, a to bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo užívání bytu k jiným účelům než k bydlení, znemožnění vstupu do bytu za účelem kontroly, a další.

Nejvyšší soud ČR za hrubě porušení považuje i případ, kdy dojde k uzavření dohody o výměně bytu bez souhlasu pronajímatele a k její následné faktické realizaci.<sup>28</sup>

Na rozdíl od předchozího výpovědního důvodu se zde nevyžaduje, aby porušení bylo opakované, stačí jediné hrubé porušení povinností. Navíc se nevyžaduje předchozí výstraha.

Tuto otázku řešil Nejvyšší soud ČSR v rozsudku ve věci sp.zn. R 14/1978<sup>29</sup>: „*Ak je teda dovodom, pre zrušenie práva užívať byt neplatenie úhrady za užívanie bytu, nie je nevyhnutnou podmienkou, aby predtým došlo k upomienkam (kvalifikovaným upomienkam).*“

Ohledně neplacení nájemného a dalších úhrad spojených s užíváním bytu, je v zákoně přímo definováno, na které případy lze tento výpovědní důvod použít. Zde si dovoluji upozornit na změnu formulace tohoto výpovědního důvodu, kterou přinesl zákon č. 107/2006 Sb. Předchozí právní úprava

<sup>28</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.5.2002, sp.zn. 26 Cdo 420/2002

vyžadovala prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby za dobu delší než tři měsíce, tzn. alespoň částečné prodlení nájemce s platbami za čtvrtý měsíc. Nově postačí prodlení s platbami ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění spojených s užíváním bytu.

Co se týče předchozí právní úpravy a tříměsíční lhůty, za níž nájemce nezaplatil, tak touto se zabýval Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 26. 6. 1997, sp.zn 2 Cdon 37/97: *„Podmínka, že nájemce nezaplatil nájemné za dobu delší než tři měsíce, je splněna tehdy, jestliže nájemce v časovém úseku delším než tři měsíce užíval byt, aniž by za něj platil dohodnuté nájemné, tato doba může být naplněna i součtem měsíců, které nejdou za sebou. Nájemce, který nezaplatil nájemné za tři měsíce, hrubě poruší své povinnosti až v okamžiku, kdy se ocitne v prodlení s placením byt' jen části nájemného i za měsíc čtvrtý.“*

Nelze dát výpověď pro neplacení nájemného, jestliže výše nájemného je předmětem sporu.

Subjektem porušujícím povinnosti je vždy nájemce, nikoliv např. osoby s ním bydlící, což logicky plyne z existence nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Při pluralitě nájemců postačí, aby se závadného chování dopustil byt' jen jediný ze společných nájemců.

U společného nájmu bytu manžely je rozhodný z hlediska naplnění výpovědního důvodu okamžik, kdy je výpověď doručena druhému z manželů. Tato otázka je řešena v rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 2 Cdon 37/97, který jsem citovala již výše: *„Právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně. V hmotně právní oblasti se tato nedílnost projevuje tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena. Existenci výpovědního důvodu obsaženého ve výpovědi je třeba posuzovat k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů.“*

V zákoně není stanovena lhůta, do které může pronajímatel uplatnit své právo dát nájemci výpověď. Lhůta počíná běžet od porušení povinnosti nájemcem. Dlouho nebylo ohledně této lhůty v praxi jasno. Dnes však máme

---

<sup>29</sup> Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing, 2003, str. 74

k dispozici rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 3. 1999, sp.zn. 20 Cdon 2059/98, který stanovil: „*Při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy, přihlíží soud též k době, která uplynula od porušení povinnosti zakládající výpovědní důvod ... do dne výpovědi.*“ Institut promlčení i zde může sloužit jako výkladové vodítko.

Zda půjde na straně nájemce o hrubé porušení povinností, bude třeba posuzovat s ohledem na okolnosti konkrétního případu. Jako možný důvod se nabízí, pokud nájemce užívá byt k jiným účelům než k bydlení (např. k výkonu podnikání, případně jinému umožňuje bez souhlasu pronajímatele byt k podnikání užívat).

S. Křeček<sup>30</sup> navrhuje de lege ferenda zavedení ustanovení umožňujícího nájemci užít část bytu k podnikání, a to se dvěma omezeními. Nesmělo by tím dojít k odnětí účelu bydlení bytu a nesmělo by se významně zasahovat do práv ostatních nájemců bytů. Svůj názor opírá o argument, že společnost sice podnikání přikládá velký význam, ale na druhou stranu podnikatelům ztěžuje život, protože jim nedovoluje využívat část bytu k podnikání, ačkoliv by jejich činnost nikoho nerušila a nezasahovala by do práv pronajímatele ani jiných nájemců.

Nynější právní úprava neumožňuje podnikat v bytech a stavební zákon ukládá povinnost užívat byty v souladu s jejich kolaudovaným stavem. Návrh S. Křečka považuji v současné době za velice podnětný. Domnívám se, že lze úspěšně spojit podnikání doma a zároveň dodržet podmínku užívání v souladu s kolaudovaným stavem.

Přenechání bytu nebo jeho části nájemcem do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele může mít za následek (za podmínek vyžadovaných ust. § 719 odst. 1 občanského zákoníku) vypovězení nájmu bytu. I zde přinesl změnu zákon č. 107/2006 Sb., který výslovně zakotvuje, že porušení povinnosti opatřit písemný souhlas pronajímatele k podnájmu je považováno za porušení povinnosti nájemce podle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

---

<sup>30</sup> Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. Linde Praha, Praha, 2002

Pronajímateli tak zákon přímo umožňuje dát ve shora popsaném případě nájemci výpověď, což dříve v podstatě nahrazovala ustálená výkladová praxe.

Přenecháním bytu do podnájmu však není přijetí další osoby do bytu jako příslušníka domácnosti.

K této problematice se vztahuje právní názor obsažený v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ve věci sp.zn. R 7/1994<sup>31</sup>: „*Za důvody k podání výpovědi ... nelze zpravidla považovat to, že nájemce bez souhlasu pronajímatele přijme do bytu další osobu za účelem krátkodobé návštěvy nebo za účelem soužití s ní ve společné domácnosti. Podnájem se může týkat jak celého bytu, tak i části bytu. Smlouva o podnájmu může být uzavřena písemně, ústně i konkludentně, písemný souhlas pronajímatele musí být dán vždy.*“

Osobně považuji na tomto místě za důležité zmínit další rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp.zn. R 40/2002<sup>32</sup>: „*K projevu vůle obce (pronajímatele), jež by směřovala k udělení písemného souhlasu pronajímatele s podnájmem bytu, nemůže bez dalšího dojít postupem pracovníka obce, který v souvislosti s plněním úkonů obce při výkonu správy podle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, vyznačil trvalý pobyt občana (podnájemce) na adresu dotčeného bytu.*“

A do třetice v souvislosti s institutem podnájmu judikovat Nejvyšší soud ČR velmi zajímavě, že k naplnění podmínek pro užití tohoto výpovědního důvodu není nezbytné, aby podnájem byl sjednán úplatně. „*O porušení ... jde i v případě, kdy je byt (jeho část) přenechán nájemcem do podnájmu jinému, aniž by za to nájemce získal od podnájemce úplatu.*“<sup>33</sup>

Osobně jsem se ve své praxi setkala s případy, kdy soud v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu přenechání bytu do podnájmu, měl za prokázané takové přenechání, avšak ještě prováděl velice složité dokazování za účelem prokázání úplatnosti podnájmu.

Není podmínkou, aby pronajímatel před dáním výpovědi nájemce vyzval k ukončení podnájemního vztahu. Na druhé straně tento důvod pro výpověď

<sup>31</sup> Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing, 2003, str. 86

<sup>32</sup> Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing, 2003, str. 87

<sup>33</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. června 2000, sp.zn. 26 Cdo 710/2000

neobstojí, jestliže pronajímatel dal nájemci písemně souhlas již při uzavírání nájemní smlouvy nebo později do budoucnosti, bez určení konkrétního podnájemce.

H. Dejlová<sup>34</sup> má odlišné právní názory, než jaké byly uvedeny ve výše zmiňovaných judikátech Nejvyššího soudu ČR, a sice na základě použití analogie z ustanovení upravujících nájemní smlouvu, vyvozuje požadavek na písemnou formu a úplatnost podnájmu, čímž dochází k odlišení od návštěv.

Domnívám se, že celou monografií S. Křečka<sup>35</sup> prostupuje silný sociální aspekt. Tento postoj zaujímá jednoznačně i u institutu podnájmu. Nájemce by podle něj měl mít právo přibrat do svého bytu podnájemníka s určitými omezeními, a to za nájemné odpovídající tomu, jaké platí on sám. Dokonce navrhuje změnu v zákonné úpravě spočívající v zavedení povinnosti nájemce přijmout do bytu podnájemce, jestliže tento nájemce bydlí sám ve velkém bytě a výše nájemného přesahuje jeho finanční možnosti.

Takové návrhy jsou podle mého názoru s přihlédnutím k době, ve které žijeme, naprosto nepřijatelné. Došlo by jimi k neodůvodněnému zásahu do vlastnických a osobních práv. Navíc by byl popřen princip smluvní volnosti pronajímatele, došlo by zde k nepřipustnému diktátu po vzoru minulých dob.

Dřívější právní úprava měla další podmínku pro užití výpovědního důvodu – předchozí upomenutí po splatnosti nájemného a poskytnutí dodatečné lhůty, alespoň 15 dnů, počítané od upomenutí. Bylo rovněž možné, aby soud odepřel přivolení k výpovědi z důvodu dodatečného zaplacení během soudního řízení.

J. Hrubý<sup>36</sup> má za to, že v zákoně chybí humanitární hledisko, spočívající v možnosti soudu odepřít přivolení k výpovědi, tak jak to umožňovala výše zmíněná dřívější právní úprava, dále by se mělo přihlédnout k důvodům neplacení.

Touto otázkou se zabýval Nejvyšší soud ČR v rozsudku ve věci sp.zn. R 43/1999: „*Soud posuzuje existenci výpovědního důvodu k okamžiku doručení*

<sup>34</sup> Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu. C.H.Beck, Praha, 2002

<sup>35</sup> Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. Linde Praha, Praha, 2002

<sup>36</sup> Hrubý, J.: Výpovědní důvody z nájmu bytu. Linde Praha, Praha, 1995

*výpovědi z nájmu bytu i v případě, že tímto důvodem je neplacení nájemného po dobu delší než tři měsíce. Skutečnost, že nájemce dlužné nájemné po doručení výpovědi uhradil, může mít význam jen při posouzení toho, zda přivolení k výpovědi z nájmu není v rozporu s dobrými mravy.*“

K tomuto judikátu publikoval F. Balák odlišné stanovisko, jehož podstata tkví v tom, že v okamžiku, kdy pronajímatel uskutečnil právní úkon, dal nájemci z předmětného důvodu výpověď, byl tento v souladu s dobrými mravy. Právo pronajímatele se tedy realizuje v okamžiku doručení výpovědi nájemci, nikoliv až přivolením soudu k výpovědi z nájmu bytu. Soud proto nemůže zamítnout žalobu pro neplacení nájemného s odůvodněním, že dlužné nájemné bylo dodatečně uhrazeno, či s poukazem na jiné skutečnosti, nastalé později. Rozhodující jsou okolnosti časově předcházející realizaci práva pronajímatelem.<sup>37</sup>

Přikláním se k výše uvedenému názoru, neboť je vždy nutné zaměřit se na okolnosti, předcházející podání výpovědi. V okamžiku, kdy pronajímatel realizoval své právo, tedy v okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu nájemci, činil tak po právu a v souladu s dobrými mravy. Tuto skutečnost nemůže změnit pozdější akt nájemce, spočívající v zaplacení dlužného nájemného.

Nezanedbatelným faktem je také skutečnost, že v případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen uhradit poplatek z prodlení, jehož výše je určena zákonem.

Také na tuto skutečnost pamatuje jeden z rozsudků Nejvyššího soudu ČR, a to ze dne 11.9.2002, sp.zn. 26 Cdo 1486/2001: „...*má své opodstatnění mimo jiné rovněž okolnost, zda nájemce zaplatil také dluh z titulu poplatku z prodlení.*“

Na neplacení nájemného však může nést vinu i sám pronajímatel, jestliže neposkytuje nájemci potřebnou součinnost k placení. Pak nájemce je oprávněn uložit platby do úřední úschovy.

Jestliže nájemce, který je v prodlení s placením nájemného zemře, a dojde-li k přechodu nájmu bytu, přechází jeho dluh na nájemcovy dědice,



v tomto směru se vyjádřil Nejvyšší soud ČR: „peněžitá práva a povinnosti zemřelého nájemce (včetně povinnosti zaplatit nájemné za dobu do jeho smrti) se spravují obecným režimem dědění.“<sup>38</sup>

Co se týká otázky procesního nástupnictví na straně pronajímatele, tak v případě, že dojde ke změně vlastnictví domu, v němž je pronajatý byt, je nový vlastník oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu zásadně za stejných předpokladů jako vlastník původní.

### **5.3. Výpověď pro případ, že nájemce má dva nebo více bytů**

Skutečnost, že nájemce má dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, je dalším z výpovědních důvodů, na který zákonodárce pamatoval v ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku.

Základním východiskem je zde fakt, že nájemce má více bytů. Jinými slovy, že nájemci vedle práva nájmu předmětného bytu, svědčí právní titul k užívání bytu dalšího. Nejde o právo jakékoli, ale takový titul, který zahrnuje právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoli jen přechodnému) uspokojování potřeby bydlet. Vždy se musí jednat o byt, nikoliv o nebytový prostor.

Zákon nestanovuje o jaký právní titul se má jednat, proto sem bude možné zařadit právo bydlení v bytě v osobním vlastnictví nájemce, nájemní poměr k jinému bytu, právo bydlení z titulu spoluvlastnictví domu, ale také právo odpovídající věcnému břemeni nebo právo doživotního bydlení ve prospěch nájemce.

Podle konstantní judikatury nebude dostatečným důvodem pro výpověď z nájmu bytu pouze odvozené právo k bydlení.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Balák, F.: Odlišná stanoviska k rozhodnutím publikovaným ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek. Soudní rozhledy, 2000, č. 3

<sup>38</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp.zn. 2 Cdon 862/96

<sup>39</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 24.3.1994, sp.zn. 2 Cdo 122/94

Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.3.2001, sp.zn. 26 Cdo 1900/99, nelze za takový druhý byt považovat ani místnost (soubor místností), kterou nájemce sice užívá pro účely bydlení, avšak k tomuto účelu není určena rozhodnutím stavebního úřadu.

Druhým bytem však bude byt, který je ve společném nájmu manželů. „*Stav dvojího bytu může nastat u manželů, např. tehdy, vzniklo-li jim uzavřením manželství právo společného nájmu podle § 704 občanského zákoníku ke dvěma bytům.*“

Naopak druhým bytem nebude byt, k němuž svědčí právo bydlení jen jednomu z manželů. O takový případ půjde, jestliže např. druhý byt je ve vlastnictví jen jednoho z manželů, nebo se jedná o nájem služebního bytu, apod.<sup>40</sup>

Podstatný je stav v době vyhlášení rozsudku soudem (ustanovení § 154 odst. 1 o.s.ř.). Do té doby může nájemce volit a podle své volby případně ukončit nájem druhého bytu.

Skutečnost, že nájemce má dva nebo více bytů je dána objektivně. Není podstatné, jakým způsobem hodlá nájemce druhý byt využít, zda ho hodlá prodat, pronajmout či nevyužívat vůbec. Pokud nájemce druhý byt užívá k podnikání nemění se nic na tom, že má dva byty ve smyslu citovaného ustanovení.

Splnění podmínky, že nájemce má dva nebo více bytů samo o sobě nemá za následek, že je dán výpovědní důvod, jestliže na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.

Vzhledem k tomu bude muset soud vždy pečlivě zvažovat poměry na straně pronajímatele i nájemce, a to v souvislosti se zkoumáním, zda nejde právě o případ, kdy nelze na nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval jen jeden byt.

Pokud např. manželé prokáží, že sice užívají dva byty, avšak druhý z bytů, bez ohledu, zda jde o byt v nájmu, ve vlastnictví či byt družstevní, svou

---

<sup>40</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, a kolektiv: Občanský zákoník – komentář. 10. vydání. C.H.Beck, Praha, 2006, str. 1255

velikostí a vybavením není způsobilý k užívání oběma manžely, nebude tento výpovědní důvod možné použít.

Dalším případem, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat užívání jednoho bytu, je případ, kdy nájemce pracuje v jiném městě než bydlí on a jeho rodina a je vyloučené, aby každý den do práce dojížděl. Popřípadě je vyloučeno, aby se do místa pracoviště přestěhoval, např. pokud druhý byt nemá dostatečnou velikost a vybavení.

Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 23.9.1997, sp.zn. I. ÚS 301/96, v souvislosti s tímto výpovědním důvodem judikoval, že za byt nelze považovat jakoukoliv nemovitost užívanou k bydlení, nýbrž je třeba vycházet z toho, že byt má svou velikostí a vybavením zajišťovat lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Což lze analogicky odvodit z ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku, definujícího pojem náhradního bytu.

Vzhledem ke skutečnosti, že nikde není zakázáno, aby osoba užívala několik bytů, musí soud výpověď vždy pečlivě uvážit z hlediska, zda lze na nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.

Také Nejvyšší soud ČR rozsudkem ze dne 11.10.2000, sp.zn. 26 Cdo 2471/99 blíže specifikoval situace, za kterých nelze na nájemci spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Vymezil je následovně: „ ... *jestliže užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, užívá-li druhý byt v místě pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště, apod. Bez významu není ani okolnost, po jakou dobu stav užívání dvou (více) bytů trvá, a zda (případně jaké) činí nájemce kroky k vyřešení bytové situace.*“

Zajímavý případ nastává, jestliže nájemce pracuje dlouhodobě v zahraničí, ale byt v České republice stále užívá, byt jen přechodně. Tento problém řešil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 27.2.1997, sp.zn. 2 Cdon 429/96: „*Pokud občan České republiky, který pracuje v zahraničí, má byt v zahraničí i v ČR a není-li prokázáno, že má v úmyslu se do ČR již nevrátit, není důvod k výpovědi dán.*“

Existence výpovědního důvodu se posuzuje k okamžiku doručení výpovědi. Není rozhodné, že poté nájemce pozbyde právní titul, který mu svědčil k druhému bytu, např. prodá-li dům, v němž se druhý byt nachází, nebo změni-li se účel užívání původního bytu na nebytový prostor, apod. To platí i pro případ, že takové skutečnosti nastanou v průběhu soudního řízení, neboť ustanovení § 154 odst. 1 o.s.ř., podle kterého je rozhodný stav v době rozhodování soudu, se zde neuplatní.

Opět však existuje způsob, jak na tyto později nastalé skutečnosti reagovat, a to s odkazem na ust. § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Pokud by tedy výkon práva byl v rozporu s dobrými mravy, soud by žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu vyhověl.

#### **5.4. Výpověď pro neužívání nebo občasně užívání bytu nájemcem bez vážných důvodů**

Výpovědním důvodem je zde skutečnost, že nájemce byt bez vážných důvodů neužívá nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas (§ 711 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku).

Jedná se o případy, kdy je byt nejen dlouhodobě, ale i zčásti opuštěn. Každá nemovitost má být ve shodě s jejím účelem řádně využívána, aby v důsledku nevyužívání nedocházelo ke změnám, které by stav nemovitosti z technického hlediska nepříznivě ovlivňovaly.

Časové hledisko neužívání bytu blíže vymezil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 31.10.1996, sp.zn. 2 Cdon 252/96 následovně: „*Vážnými důvody neužívání bytu ... jsou pouze takové okolnosti, které brání nájemci dočasně (po určitou dobu) užívat byt.*“

Pojem vážných důvodů zákon blíže nespécifikuje, tento bude v konkrétním případě věcí volného uvážení soudu, který na jejich prokázání zaměří své dokazování. Může jimi být např. péče o jinou nemocnou osobu, dlouhodobá služební cesta, dlouhodobé ústavní léčení či výkon trestu odnětí svobody, závady v bytě, pokud je nájemce sám nezpůsobil, apod.

Vyžaduje se, aby důvod neužívání nebo jen občasného užívání byl vážný z hlediska objektivního. To samozřejmě neznamená, že by za vážný důvod nemohly sloužit skutečnosti vyplývající z potřeb, zájmů nebo povinností, individualizovaných osobou a poměry nájemce. Důvod neužívání však musí být, coby vážný, uznatelný z hlediska všeobecné společenské zkušenosti.

K tomuto pojmu nemohu opět nezmínit již výše citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 2 Cdon 252/96: „*Vážné důvody pro neužívání bytu ... je třeba posuzovat objektivně a diferencovaně podle konkrétního případu. Všeobecně jen špatný zdravotní stav nebo vysoký věk není sám o sobě důvodem pro neužívání ve smyslu tohoto zákonného ustanovení - k tomu musí přistoupit ještě další okolnosti, které brání nájemci po určité době byt užívat k obvyklému způsobu bydlení. Takovými okolnostmi, které je možno považovat za vážné důvody jsou zejména ústavní léčba, výkon vojenské služby, výkon práce mimo obec bydliště apod., tedy stav, kdy se jedná o přechodné neužívání bytu, které po odpadnutí jeho důvodu, pomine.*“

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že nesmí jít o neužívání trvalé, jednou pro vždy vyloučené. Soud musí vždy přihlédnout ke konkrétní situaci a ke všem souvisejícím okolnostem. Relevantní je i chování nájemce poté, co překážka bydlení v bytě odpadla, proč v bydlení bezprostředně poté nepokračoval, apod.

Zajímavým rozhodnutím týkajícím se této problematiky je také rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3.8.1998, sp.zn. 3 Cdon 11/96, ve kterém soud shledal vážným důvodem i „*bydlení nájemce v domě ve vlastnictví svého nezletilého dítěte, je-li vyvoláno potřebou dočasné péče o tento majetek, a i když nezletilé dítě je jen menšinovým spoluvlastníkem.*“

Vzhledem ke specifičnosti společného nájmu bytu manželů, musí být předmětný výpovědní důvod dán u obou manželů.

Podle mého názoru je však jiná situace při společném nájmu bytu více osob, kdy je možno vypovědět nájem i jednoho konkrétního nájemce, u kterého budou splněny všechny zákonem stanovené podmínky pro takový postup.

Podle odborných názorů nelze tento výpovědní důvod použít, pokud byt sice nájemce užívat nebude, ale budou v něm bydlet příslušníci nájemcovy domácnosti.<sup>41</sup> S tímto názorem zcela souhlasím. V takovém případě dojde k přechodu nájmu bytu, ovšem pouze na osoby uvedené v ustanovení § 706 občanského zákoníku. Pokud by v bytě zůstaly jiné osoby, musel by se pronajímatel domáhat svého práva u soudu podáním žaloby na vyklizení bytu.

Vždy musí být splněny kumulativně obě podmínky – neužívání bytu nebo jeho užívání jen občas a absence vážných důvodů pro takové počínání. Samotné neužívání bytu je bez právního významu.

Touto otázkou se zabýval i Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 2.5.2000, sp.zn. I. ÚS 326/99: „*Soudy v podstatě opřely své rozhodnutí o to, že stěžovatelka neměla právo volně pobývat mimo svůj byt, a to ani za účelem léčby. Opomenuly, že občan má ústavní právo pobývat kdekoli na území vlastního státu i mimo něj. Ustanovení občanského zákoníku je nutné v konkrétním případě vykládat tak, aby byla naplněna a dodržována ustanovení mezinárodních úmluv a ustanovení ústavněprávní.*“

Jak jsem se přesvědčila, existují v odborné literatuře protichůdné názory na to, zda může být tento popisovaný výpovědní důvod úspěšně použit proti důchodci, který tráví většinu času na své chatě, kde se stará o zahradu, domácí zvířectvo a do nájemního bytu pouze dojíždí. Osobně se domnívám, že v tomto případě k naplnění výpovědního důvodu jednoznačně nedochází. Samozřejmě však bude třeba přihlídnout k okolnostem konkrétního případu, zejména k možnosti celoročního užívání chaty a jejímu charakteru. Stejně tak k potřebě nájemce užívat byt byt' jen určitou část kalendářního roku.

#### **5.5. Výpověď z nájmu bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení**

Posledním z výpovědních důvodů bez přivolení soudu, je důvod uvedený v ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku. Vztahuje se na

<sup>41</sup> Jehlička, O., Petříková, L., Vopálenský, J.: Byty a bydlení. Prospektrum, Praha, 1992

případy, kdy jde o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

Cíl tohoto zákonného ustanovení je zřejmý na první pohled. Zákon preferuje, aby tyto byty byly užívány především osobami, pro které jsou určeny. Pronajímatel zde plní určitou sociální funkci. Výpovědní důvod se vztahuje pouze na byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení (§ 9 a § 10 zákona č. 102/1992 Sb.).

Jedná se o byty zvláště upravené pro ubytování zdravotně postižených osob, dále byty v domech s pečovatelskou službou a v domech se zařízením pro zdravotně postižené osoby. Na jiném místě své práce jsem se podrobně zabývala byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení, proto si dovoluji odkázat na kapitolu 3.2. této práce.

Předpokladem pro použití tohoto výpovědního důvodu je skutečnost, že nájemce není zdravotně postižená osoba. Tuto skutečnost bude muset posoudit soud. Většinou si přibere znalce. Soud by měl zvážit, zda nájemce byt opravdu potřebuje, je-li pro něj určen nebo může bez problémů žít stejně kvalitním životem i v bytě bez zvláštního statusu.

Ačkoli právní předpisy definují tyto typy bytů, neuděluje se jim zvláštní status. Zda se v konkrétním případě bude jednat o takový byt, bude zkoumat soud. Opět může ustanovit znalce k posouzení, zda se jedná o takový typ bytu.

Před dáním výpovědi si musí pronajímatel opatřit i souhlas toho, kdo byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právní nástupce či příslušného orgánu, který uzavření smlouvy o nájmu takového bytu doporučil. Forma souhlasu není v zákoně stanovena, postačí tedy i souhlas ústní.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Balík, S., a kol.: Výpovědní důvody z nájmu bytu. Linde Praha, Praha, 2000, str. 119

## **6. Výpovědní důvody pro vypovězení nájmu bytu pronajímatelem - s přivolením soudu**

### **6.1. Výpověď z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele a osoby blízké**

Tento výpovědní důvod, tak jak je dnes formulován, byl do občanského zákoníku zařazen až novelou zák. č. 509/1991 Sb. Předchozí úprava byla vůči pronajímateli přísnější, nyní je potřeba pronajímatele vymezena všeobecně. Z důvodu ochrany soukromého vlastnictví byla změna nezbytně nutná. Dříve byl tento výpovědní důvod totiž omezován pouze na rodinný domek a potřebu pronajímatele nebo jeho vdaných či ženatých dětí se do domku nastěhovat.

Podstatou výpovědního důvodu dle § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku je skutečnost, že pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

Není však vyloučeno, že zmiňovaný výpovědní důvod lze užít i tehdy, když pronajímatel v domě již bydlí, avšak užívá jej „v míře tak nedostatečné, že se to nesrovnává s požadavkem ochrany osobního vlastnictví (R 7/1955).“<sup>43</sup>

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 3. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1/96 obsahuje právní názor, že se jedná jen o potřebu bydlení. Podle uvedeného judikátu by tohoto výpovědního důvodu nebylo možno užít ve prospěch právnické osoby, která by byla v postavení pronajímatele. Důvodem pro takový závěr je skutečnost, že právnická osoba sama nemůže mít „potřebu“, na níž je založena skutková podstata odst. 1 písm. a) citovaného ustanovení.

V právní praxi však na uvedenou problematiku neexistuje jednotný názor. I já osobně se domnívám, že s ohledem na Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který stanoví: „*vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu*“, není důvod činit rozdíl mezi pronajímatelem jakožto osobou fyzickou a pronajímatelem jakožto osobou právnickou.

Nevýhodu, kterou měla dosud právnická osoba jako pronajímatel v tom, že jí nesvědčil žádný adekvátní výpovědní důvod srovnatelný s tím, který je

<sup>43</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů. Linde Praha, Praha, 2004, str. 206



uveden pod písm. a), do značné míry zmírila novela, která upravila výpovědní důvod pod písm. b), a umožnila tak jeho podstatně širší uplatnění.

V některých případech však výpovědní důvod dle ust. § 711a odst. 1 písm. b) pronajímatel úspěšně uplatnit nemůže. Podle novely provedené zák. č. 509/1991 Sb., se osobní užívání bytů sloužících k trvalému ubytování pracovníků organizace změnilo na nájem služebního bytu, ovšem pouze za předpokladu, že jsou splněna kritéria stanovená zákonem pro služební byty. V opačném případě se osobní užívání změnilo na klasický nájem.

Aktivně legitimován k podání žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu uvedeného v ust. § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, je pouze a jedině pronajímatel. Žalobu nemůže podat některá z osob taxativně uvedených v zákoně. Aby byla splněna podmínka určitosti, musí pronajímatel ve výpovědi uvést, pro kterou osobu byt potřebuje a navíc skutkovými tvrzeními a navrženými důkazy prokázat existenci potřeby bydlení takové osoby.

Výše uvedený právní názor je obsažen i v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 1998, sp.zn. 3 Cdon 1477/96: *„Požadavku skutkové konkretizace důvodů výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. a) [nově § 711a odst. 1 písm. a)] občanského zákoníku odpovídá, aby pronajímatel ve výpovědi též uvedl, ve prospěch které z osob v tomto ustanovení uvedených byt potřebuje.“*

Podmínkou u osob odlišných od pronajímatele je tedy potřeba bydlení, jinými slovy absence vlastního bytu či jeho menší výměra, popř. horší vybavenost. Dále je dána i tam, kde tyto osoby bydlí v místě vzdálenějším od pracoviště nebo města, než je umístěn byt nájemce. Soud by měl zkoumat potřebu bydlení těchto osob tak, jak je tato odůvodněna, zejména její naléhavost a stávající bytové podmínky (bydlí-li např. pouze v podnájmu). Co se týče manžela pronajímatele, zde by měl soud zaměřit dokazování na odůvodnění okolností, proč spolu manželé nebydlí.

Nejvyšší soud ČR ve své judikatuře klade důraz na vlastnická práva, proto pronajímatel může nájemní poměr vypovědět, jestliže chce svobodně

realizovat své vlastnické právo (zejména právo užívání), jakož i o dům osobně pečovat a udržovat jej.

Novější soudní praxe připouští, že bytová potřeba pronajímatele bude podle okolností případu dána i tehdy, sleduje-li pronajímatel uvolněním bytu nájemce zájem na vylepšení svých současných bytových poměrů, a to i v případě, že jeho dosavadní byt je z hlediska velikosti a vybavení bytem přiměřeným.

Stejnou otázkou se zabýval Vrchní soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 29. 4. 1994, sp.zn. 2 Cdo 45/94: „*bytová potřeba pronajímatele z hlediska ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) [nově § 711a odst. 1 písm. a)] občanského zákoníku je dána i v případě, že pronajímatel má vlastní byt, avšak chce realizovat své vlastnické právo, k jehož obsahu patří právo užívat předmět svého vlastnictví*“.

V konkrétním případě musí soud přihlídnout nejen k potřebě bydlení pronajímatele a dalších v zákoně uvedených osob, ale i ke skutečnosti, jestli by taková výpověď nebyla vůči nájemci v rozporu s dobrými mravy, tak jak je uvedeno v ust. § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Pokud by tento rozpor měl soud za prokázaný, musí návrh na přivolení k výpovědi z nájmu bytu zamítnout. Dlužno ovšem zdůraznit, že by v praxi mělo jít o zcela výjimečné případy odůvodněné závažnými konkrétními zjištěními na straně nájemce – např. vysoký věk, zdravotní stav a mimořádně nepříznivé důsledky změny prostředí.

Vrchní soud v Praze judikoval ve výše zmiňovaném rozsudku sp.zn. 2 Cdo 45/94: „*Ani v případě, že výpovědní důvod nájmu bytu, uvedený v ust. § 711 odst. 1 písm. a) [nově § 711a odst. 1 písm. a)] občanského zákoníku je dán, nemusí soud mimořádně návrhu na přivolení k výpovědi nájmu vyhovět, a to s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož výkon práv i povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy.*“

Judikatura definuje pojem dobrých mravů jako souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež se v historickém vývoji osvědčují jistou

neměnností, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních.

Otázkou dobrých mravů se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém usnesení ze dne 5. 12. 2002, sp.zn. 21 Cdo 486/2002: „*Ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku patří k normám s relativně určitou hypotézou, které přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného obsahu množství.*“

Takové uvážení soudu bude v praxi zcela nepochybně velmi důležité, avšak se domnívám, že tam, kde by se soudce snažil sám konstituovat nějaké právo není pro užití tohoto ustanovení místo. Navíc existuje riziko, že soud odepře pronajímateli jeho právo s odkazem na ochranu nájemce pro rozpor s dobrými mravy. Mám za to, že nájemce je v tomto konkrétním případě výpovědního důvodu chráněn dostatečně, s ohledem na ustanovení stanovící pronajímateli povinnost zajistit nájemci přiměřený náhradní byt.

Soud musí zkoumat potřeby bydlení ze subjektivního i objektivního hlediska, jak judikoval Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 26. 3. 1998, sp.zn. 3 Cdon 1/96: „*Bytovou potřebu osob vyjmenovaných v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) [nově § 711a odst. 1 písm. a)] občanského zákoníku, je třeba hodnotit i z objektivního pohledu.*“

Co se týče ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, je nutno zaměřit se na podstatu tohoto ustanovení, když z jeho samotného výkladu vyplývá, že žádné právo nekonstituuje. Jeho hlavním účelem je zabránit právní šikaně. Podstata tkví ve faktu, že se jedná o procesní ustanovení, na jehož základě může soud odepřít právo. Limity tohoto ustanovení spočívají tam, kde by došlo k zásahu do práva jiného subjektu. Na tomto místě si dovoluji připomenout zásadu, že povinnosti mohou být stanoveny pouze zákonem.

Tato otázka je řešena v nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 20. 12. 1995, sp.zn. II. ÚS 190/94: „*Na základě ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož výkon práv nesmí být v rozporu s dobrými mravy, nelze aktem aplikace práva konstituovat dosud neexistující povinnosti vlastníka. Uvedený*

*postup by vedl k porušení článku 4 odst. 4 a článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.“*

Pronajímatel musí ve výpovědi uvést osobu, v jejíž prospěch se nájemní poměr vypovídá. Je zde zákonné omezení taxativním výčtem osob uvedených v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku. Není tedy možno uplatňovat potřebu jiné osoby než zde uvedené, např. pronajímatelovu družku.

V případě právního nástupnictví je třeba aplikovat ustanovení § 680 odst. 2 občanského zákoníku: „Dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele ...“ Pokud k právnímu nástupnictví na straně pronajímatele došlo až v průběhu zahájeného řízení o přivolení k výpovědi při uplatnění tohoto výpovědního důvodu, není právní nástupnictví na straně pronajímatele možné. Na rozdíl od ostatních výpovědních důvodů. Bezpochyby není možné uplatňovat potřebu bydlení ve prospěch původního pronajímatele.

Otázkou právního nástupnictví na straně nájemce se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku a vyslovil tento právní názor: *„Pokud nájemce, jemuž byla dána výpověď nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. c) [nově § 711 odst. 2 písm. a)] občanského zákoníku, v průběhu soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu zemře, nevstupují osoby, uvedené v § 706 odst. 1, které se stávají nájemci bytu, do práv a povinností spojených s výpovědí z nájmu.“*<sup>44</sup>

V odůvodnění vychází z toho, že vznikl nový nájemní vztah. S tímto rozsudkem však polemizuje H. Dejlová<sup>45</sup>: *„Pokud bychom totiž přistoupili na myšlenku, že vzniká nový nájemní poměr, musel by původní nájemní poměr logicky nejprve zaniknout. V takovém případě by však bylo nezbytné uzavřít s novým nájemcem novou nájemní smlouvu ... nový nájemce vstupuje do práv a povinností nájemce původního.“*

JUDr. J. Hrubý<sup>46</sup> diferencuje tuto potřebu dále podle toho, kde v jakém domě je potřeba bydlení uspokojována – v domě rodinném a činžovním.

<sup>44</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 2 Cdon 1671/97. Právní rozhledy, 1998, č. 7

<sup>45</sup> Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu. C. H. Beck, Praha, 2002

<sup>46</sup> Hrubý, J.: Výpovědní důvody z nájmu bytu. Linde Praha, Praha, 1995

Účelové určení rodinného domu je pro potřebu bydlení rodiny. Nájemce by měl být srozuměn s tímto určením a s tím, že pronajímatel jednou bude chtít realizovat potřebu bydlení své rodiny v rodinném domku. S tímto názorem se zcela ztotožňuji. Z logiky věci pro co jiného je prvotně rodinný dům určen než pro potřebu bydlení rodiny jeho vlastníka.

Dům činžovní je určen pro potřebu bydlení osob odlišných od pronajímatele. Podle JUDr. Hrubého by se tento rozdíl měl promítnout do zákonné formulace výpovědního důvodu. Autor dokonce navrhuje potřebu bydlení pronajímatele v činžovním domě neuznávat vzhledem k určení domu. Omezil by potřebu bydlení pronajímatele pouze na rodinný dům, a to pouze pro potřebu pronajímatele samotného a jeho ženaté či vdané děti nebo děti, které prokazatelně hodlají vstoupit do svazku manželského.

Tyto názory jsou pro mě osobně nepřijatelné, vedou totiž k popření vlastnických práv vlastníků domů a k neomluvitelnému zásahu do jejich vlastnických práv. Cizí osoba, nájemce, by byl neodůvodněně zvýhodněn oproti pronajímateli. Takovými změnami bychom se nepochybně vrátili v čase zpět a zpochybnili soukromé vlastnictví. Paradoxně by nastávala situace, za které by pronajímatel např. činžovního domu byl nucen bydlet v nájemním domě a ne ve svém vlastním domě. Bylo by nad potřebnou míru omezeno právo vlastníka předmět svého vlastnictví užívat. Byla by porušena jedna ze základních zásad občanského zákoníku, a to zásada rovnosti účastníků právního vztahu. Nehledě na skutečnost, kterou představuje povinnost pronajímatele, zajistit takovému nájemci přiměřený náhradní byt.

Rovněž Stanislav Křeček<sup>47</sup> je proti širokému výkladu tohoto ustanovení, zkoumal by především skutečnost, zda jsou zájmy pronajímatele oprávněné a pronajímatel byt potřebuje. Výklad Nejvyššího soudu ČR v tomto směru podle něj „*vážně ohrožuje – resp. ignoruje – oprávněné zájmy nájemců a vytváří v bydlení obtížnou sociální i ekonomickou situaci.*“ Podle jeho názoru by měl být rovněž omezen počet osob, pro které může pronajímatel nájem bytu

---

<sup>47</sup> Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. Linde Praha, Praha, 2002

vypovědět. Dále by mělo být také podle jeho názoru rozlišováno, jestli jde o dům činžovní či rodinný.

## **6.2. Výpověď ze služebních bytů**

Dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat.

Tento výpovědní důvod se vztahuje jen na služební byty a je striktně omezen pouze na výše uvedený účel, tedy potřebu bytu pro jiného nájemce, který bude pro pronajímatele pracovat. Zároveň musí být kumulativně splněna i druhá podmínka, a sice že nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat práci. Účelem může být například potřeba bytu pro budoucího domovníka.

Pro posouzení výpovědního důvodu je nepodstatné, zda je pronajímatelem osoba fyzická či právnická.

Ustanovení zakotvující uvedený výpovědní důvod bylo zavedeno novelou občanského zákoníku, zákonem č. 267/1994 Sb. Původní znění stanovilo: „*nájemce přestal vykonávat práci, ke které je nájem služebního bytu vázán.*“ S tímto zněním však byly spojeny určité výkladové potíže, proto se zmiňované ustanovení nyní vykládá podle účelu.

Oproti dosavadní úpravě novela rozšířila a také zpřesnila možnost uplatnění tohoto výpovědního důvodu, když byla vypuštěna podmínka vázanosti nájmu služebního bytu na výkon práce. Zákon nerozlišuje, jakou práci nájemce pro pronajímatele přestal vykonávat. Podstatné je, že pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něj bude pracovat.

Podstatným znakem popisovaného výpovědního důvodu je skutečnost, že předmětem nájmu je služební byt. Jak již bylo výše uvedeno, pojem služebního bytu je vymezen v zákoně ČNR č. 102/1992 Sb., a to konkrétně v § 7 odst. 1 a § 8 odst. 1 uvedeného zákona. Za služební byty se považují byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků. Dále se za služební byty považují i byty ozbrojených složek, což

jsou byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy a dalších vyjmenovaných zaměstnanců ministerstev a dalších orgánů.

Účel a osobu, pro kterou byt potřebuje, musí prokázat pronajímatel. Na něm tedy ve sporu leží břemeno důkazní. Není nutné, aby s budoucím nájemcem měl pronajímatel v době dání výpovědi uzavřenou pracovní smlouvu. Je však nepochybné, že uzavřená pracovní smlouva či např. smlouva o smlouvě budoucí, případně svědecká výpověď, budou významným důkazním prostředkem.

Pronajímatel může uplatnit tento výpovědní důvod i pro svého stávajícího zaměstnance, jehož bytová potřeba buď uspokojena není nebo zde existuje objektivní nutnost, spojená se změnou pracovní funkce, např. přestěhování se do předmětného bytu.<sup>48</sup> K citovanému názoru se přikláním.

Podmínku vázanosti nájmu služebního bytu na určité práce přesto najdeme v ust. § 7 odst. 2 zák. č 102/1992 Sb.: „*Smlouvu o nájmu služebního bytu lze uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán.*“ Podmínka musí být splněna pro uzavření nájemní smlouvy, nikoliv už pro podání výpovědi z nájmu bytu, protože nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat jakoukoliv práci.

K předpokladu užití tohoto výpovědního důvodu – nájemce přestal pracovat pro pronajímatele – se vyjadřoval Nejvyšší soud ČSSR<sup>49</sup>: „*Organizácia môže podať návrh na zrušenie práva užívať byt ... zásadne až po skončení pracovného pomeru, v týchto prípadoch je skončení výkonu práce pre organizáciu následkom skončenia pracovného pomeru. ... aj v prípadoch, keď užívateľ služobného bytu sice neprestal pre organizáciu pracovať, ale v dosledku preradenia na inú funkciu prestal vykonávať tie práce, ktoré bol povinný vykonávať ako užívateľ služobného bytu, mohol by súd zrušiť právo užívať služobný byt*“.

Z výše uvedeného judikátu je zřejmé, že soud bude muset v případě, kdy nájemce vykonával pro pronajímatele více druhů prací zvážit, zda práce, kterou

<sup>48</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytu. Linde Praha, Praha, 2000

nájemce přestal pro pronajímatele vykonávat, je takového rázu, že je potřeba při skončení jejího výkonu vypovědět nájemcem užívaný byt.

Dalším zajímavým rozhodnutím vztahujícím se k dané problematice je rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.2.2003, sp.zn. 26 Cdo 1990/2001, ve kterém byl vysloven následující právní názor: „*Soud může výjimečně přivolit k výpovědi z nájmu služebního bytu i v případě, že nájemce nikdy pro pronajímatele nepracoval.*“

Není rozhodné z jakého důvodu přestal nájemce pro pronajímatele pracovat, tento důvod bude mít vliv pouze na formu zajišťované bytové náhrady.

Pokud se zaměstnanec z bytu odstěhoval a jeho nájemní poměr skončil, avšak v bytě zůstaly bydlet osoby od nájemce odlišné, musí pronajímatel proti těmto osobám uplatnit žalobu na vyklizení.

Zajímavá situace nastává v případě, že v bytě zůstal po skončení pracovního či jiného obdobného poměru bydlet zaměstnanec a jeho bývalý manžel. V takovém případě musí pronajímatel kumulovat návrh na přivolení k výpovědi z nájmu bytu proti nájemci se žalobou na vyklizení proti jeho rozvedenému manželovi.

Pokud by pronajímatel potřeboval byt k jinému účelu, než v zákoně uvedenému, tedy pro osobu, která pro něj bude pracovat, nelze tento výpovědní důvod u soudu úspěšně uplatnit.

### **6.3. Výpověď z důvodu veřejného zájmu nebo oprav bytu či domu**

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu, je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat.

Předmětné zákonné ustanovení v sobě zahrnuje dvě samostatné skutkové podstaty. První z nich upravuje potřebu odůvodněnou veřejným zájmem

---

<sup>49</sup> Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 72



s bytem či domem naložit jinak z hlediska účelu bydlení. Může jít např. o nutnou demolici, pokud tato ohrožuje život či zdraví osob. Spadají sem rovněž případy změny stavby a změny jejího užívání. To znamená, že byt nebo dům, který doposud sloužil k bydlení bude v budoucnu sloužit jinému účelu, případně jakéhokoliv účelu pozbyde.

Právním podkladem pro úspěšné uplatnění tohoto výpovědního důvodu bude vždy rozhodnutí stavebního úřadu.

Posouzením tohoto výpovědního důvodu se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 31.8.1998, sp.zn. 3 Cdon 7/96: *„dá-li pronajímatel výpověď z nájmu bytu proto, že ze zdravotních důvodů ... je byt nevhodný k bydlení, jde o výpovědní důvod spočívající v tom, že z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat jen tehdy, byla-li rozhodná tvrzení, obsažená ve výpovědi, doložena příslušným správním aktem stavebního úřadu (jiného stavebním zákonem určeného subjektu) podle stavebněprávních předpisů.“*

Druhá skutková podstata zahrnuje potřebu kvalifikovaných oprav, např. z důvodů bezpečnostních, požárních, provozních, estetických či hygienických. Provádění těchto oprav vylučuje na delší dobu užívání bytu nebo domu.

Nestačí pouhá subjektivní potřeba pronajímatele provést opravy domu nebo bytu, i kdyby byla vedena s úmyslem udržet či zlepšit jeho užitnou hodnotu, či potřebou řádné údržby domu a bytu.

Zároveň musí jít o takové stavební úpravy či opravy, které směřují k zachování domu nebo bytu pro účely bydlení. Pro jiný účel bychom museli použít předchozí popsanou skutkovou podstatu.

V případě uplatnění předmětného výpovědního důvodu bude věcí konkrétního posouzení soudu, jestli se jedná o kvalifikované opravy, vylučující na delší dobu byt užívat. Zároveň bude nutné posoudit adekvátnost doby trvání oprav. Soud v praxi s největší pravděpodobností ustanoví znalce, o jehož posudek opře své rozhodnutí ve věci. Podle komentáře k občanskému zákoníku by delší dobou neměla být doba potřebná např. pro rekonstrukci stoupaček v domě.

Nezbytnou podmínkou pro užití tohoto výpovědního důvodu je existence správního rozhodnutí o povolení stavby podle ust. § 115 stavebního zákona, případně rozhodnutí podle ustanovení § 104 cit. zák.<sup>50</sup> Samotný zájem vlastníka provést opravy nestačí.

Rozhodující význam zde bude mít rozhodnutí stavebního úřadu. Není možné opřít výpověď pouze o územní plán, který bez jiného sám nemůže sloužit jako právní podklad pro odstranění stavby.

Ustanovení § 135 odst. 2 o.s.ř. stanoví, že soud by měl z rozhodnutí příslušného orgánu vycházet, což judikoval i Nejvyšší soud ČR: „*Výpovědní důvod ... spočívající v tom, že z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat, opírající se o tvrzení, že dům je určen k demolici, je dán tehdy, je-li toto tvrzení doloženo příslušným správním aktem stavebního úřadu, existence územního plánu, na jehož základě je dům určen k demolici, sama o sobě uvedený výpovědní důvod nezakládá.*<sup>51</sup>

H. Dejllová<sup>52</sup> zastává právní názor, podle kterého by soud u první skutkové podstaty, má-li k dispozici rozhodnutí příslušného orgánu vydaného v rámci jeho pravomocí, které je právně účinné, neměl zkoumat další okolnosti případu a žalobě vyhovět pouze na základě tohoto rozhodnutí.

Pokud soud k výpovědi z tohoto výpovědního důvodu přivolí, právní vztah nájmu bytu zaniká se všemi z toho plynoucími důsledky. Toto ustanovení je jednoznačně nevýhodné pro vypovězeného nájemce v tom, že se již nemůže do svého původního bytu nastěhovat. Takový nájemce nemá žádnou možnost domáhat se na pronajímateli uzavření nové nájemní smlouvy, jakmile je po provedených opravách předmětný byt opět možné užívat.

Problematická situace může nastat v případě, že stavební úřad bude postupovat podle ustanovení § 140 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb. (stavebního zákona). Jestliže jsou závadami na stavbě bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví osob, anebo má být nařízeno neodkladné odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce, stavební úřad nařídí všem osobám, které se ve stavbě

<sup>50</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.4.2001, sp.zn. Cdo 933/2001

<sup>51</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.9.1999, sp.zn. 26 Cdo 919/99

<sup>52</sup> Dejllová, H.: Zánik nájmu bytu. C.H.Beck, Praha, 2002

zdržují, aby ji neprodleně vyklidily. Sice dojde k vyklizení stavby, ale už nikoliv k zániku nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem. Nájem dále trvá, nezanikl totiž zákonem stanoveným způsobem.

Má-li být nařízeno vyklizení bytu nebo místnosti sloužící k bydlení, musí být pro vyklizované osoby zajištěno alespoň přístřeší, přičemž obce jsou povinny v mezích své působnosti na výzvu stavebního úřadu poskytnout potřebnou součinnost. O bytových náhradách bude podrobně pojednáno v následujících kapitolách.

Provádí-li pronajímatel stavební úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit. V opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla (ust. § 695 občanského zákoníku).

Vzhledem k tomu, že pronajímatel podává žalobu na základě správního rozhodnutí nebo objektivní nutnosti provést kvalifikované opravy, nemá případné právní nástupnictví ani na jedné straně, na podání výpovědi z nájmu bytu vliv.

Otazníkem, zda jsou způsobilé být podkladem pro výpovědi podle § 711a odst. 1) písm. c) občanského zákoníku, se jeví stavby, které dle stavebního zákona vyžadují pouhé „ohlášení“. Režim ohlášení a podmínky, za kterých stavebník může stavbu provést, totiž existenci správního rozhodnutí nepředjímá. Z obecného hlediska postačí ohlášení stavebnímu úřadu mimo jiné u stavebních úprav, kterými se nemění vzhled stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby, jedná-li se o udržovací práce, apod. Domnívám se, že tyto práce by důvod pro přivolení k výpovědi z nájmu bytu soudem, rozhodně nezakládaly.

#### **6.4. Výpověď pro případ, kdy byt souvisí s prostory pro podnikání**

Jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto

nebytových prostor chce tento byt užívat, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu.

Aktivně legitimován k podání výpovědi a k návrhu na přivolení k výpovědi, je pouze pronajímatel. Nikoliv tedy nájemce či vlastník nebytových prostor, který může být od vlastníka bytu či domu odlišný. Vůle nájemce či vlastníka nebytových prostor předmětný byt užívat je však nezbytnou podmínkou.

Výše uvedenou otázku řešil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ve věci sp.zn. R 6/2002<sup>53</sup>: „*Naplnění výpovědního důvodu ... předpokládá, že nájemce nebo vlastník prostor určených k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti, jež stavebně souvisí s bytem, jehož nájem je z tohoto výpovědního důvodu vypovídán, chce tento byt užívat pro účely bydlení.*“

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že z dikce „chce tento byt užívat“ se užíváním myslí pouze bydlení, nikoli rozšíření stávajícího nebytového prostoru.

Dalším nezbytným předpokladem je stavební souvislost bytu s nebytovými prostory určenými k provozování obchodu či jiné podnikatelské činnosti dle zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, včetně podnikání na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů (praktičtí lékaři, advokáti, apod).

O stavební souvislosti bytu s nebytovým prostorem můžeme hovořit tam, kde je taková souvislost zřejmá s ohledem na prostorové uspořádání a funkčnost. Stavební souvislost a propojenost musí být dána již v okamžiku výpovědi.

I touto otázkou se zabýval Nejvyšší soud ČR, a to ve svém rozsudku ze dne 31.1.2001, sp.zn. 26 Cdo 1846/2000, kdy vyslovil následující právní názor: „*O stavební souvislosti ve smyslu ustanovení ... se může jednat v případě, že byt a nebytový prostor spolu souvisí prostorově ve smyslu určité „přimknutosti“ či „přilehlosti“. Byt a nebytový prostor, byť každý z nich je určen k jinému účelu,*

<sup>53</sup> Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 93

*musí proto stavebně tvořit určitý funkční celek, umožňující jejich společné (současné) užívání.*"

Takové typy bytů se nejčastěji nacházejí ve starších domech. Domnívám se, že v případě sporu bude zapotřebí stavebně-technicky možnou souvislost bytu s nebytovým prostorem náležitě prokázat. Soud si proto s největší pravděpodobností před rozhodnutím opatří znalecký posudek.

Podle mého názoru není rozhodné, zda je vlastníkem či nájemcem osoba fyzická nebo právnická.

Pro úplnost dodávám, že účel, ke kterému mají být prostory užívány určuje rozhodnutí, kterým byly kolaudovány.

Provázanost tohoto ustanovení se zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, a s obchodním zákoníkem, je zřejmá.

V praxi se často objeví případy, které se snaží zneužít tohoto výpovědního důvodu, když postačí tvrzení, že pronajímatel, vlastník nebo nájemce nebytového prostoru mají zájem byt užívat. Zjišťování objektivních okolností se nevyžaduje. Bude proto na soudu, aby pečlivě zvážil každý konkrétní případ, než k výpovědi z nájmu bytu přivolí.

## 7. Právní následky zániku nájmu bytu

Zanikne-li nájem bytu, ustává realizace práv a povinností, jež tvoří obsah příslušného právního vztahu, tedy těch práv a povinností, jež vyplývají především z ustanovení § 685 a násl. občanského zákoníku, jakož i z nájemní smlouvy. Pokud tomu, jehož nájem zanikl, nesvědčí jiný právní důvod bydlení (např. zánik nájmu na základě nabytí vlastnického práva k bytu či domu), je důsledkem zániku nájmu bytu **povinnost byt vyklidit**. Takovou povinnost má nejen ten, jehož právo nájmu zaniklo, ale také členové jeho rodiny a domácnosti, tedy osoby, které užívaly byt odvozeně od nájemcova práva. Nedojde-li ze strany bývalého nájemce a členů jeho domácnosti k dobrovolnému uvolnění bytu, má pronajímatel možnost podat žalobu na vyklizení bytu a následně se domáhat výkonu rozhodnutí.

Povinnost byt vyklidit je výrazem ochrany pronajímatelova vlastnictví podle § 126 odst. 1 občanského zákoníku. Ve své praxi se setkávám s názorem soudu, že žalobu o vyklizení nelze zamítnout, a to ani s odkazem na ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, tedy dobré mravy.

Jediným způsobem, jakým může soud ve svém rozhodnutí zohlednit případnou obtížnou sociální a zdravotní situaci vyklizovaného nájemce, je prodloužení zákonné 15ti denní lhůty k vyklizení. Setkala jsem se s případem, kdy lhůta k vyklizení byla soudem stanovena jako roční. Dle mého názoru se však jednalo o extrémní a špatné rozhodnutí soudu, které ve svém důsledku vede k nejistotě účastníků právních vztahů. Pokud pronajímatel podá žalobu na vyklizení bytu, tzn. osobě, která byt užívá nesvědčí žádný právní titul, jistě nepředpokládá, že soud určí této osobě roční lhůtu k vyklizení.

Dochází-li smrtí nájemce k přechodu nájmu bytu na osoby uvedené v ustanovení § 706 odst. 1, 2 občanského zákoníku, otázka vyklizení bytu není na místě. Není-li však takových osob a nájem bytu zanikl absolutně, jsou spolubydlíci osoby povinny byt vyklidit se všemi svými věcmi. Povinnost vyklidit ostatní věci z bytu stíhá dědice nájemce, případně toho, komu byly v dědickém řízení vydány. V období mezi nabytím dědictví a potvrzením nabytí

dědictví (§ 482 a § 483 občanského zákoníku) jsou z právních úkonů týkajících se majetkových práv k věcem z dědictví, povinni a oprávněni všichni dědici zůstavitele, kteří dědictví dosud neodmítli, a to společně a nerozdílně. Proto právě proti dědicům zůstavitele lze v této době uplatnit nárok na vyklizení bytu po zůstaviteli. Titul proti dědicům, kteří v bytě nebydleli však nepostačí k vyklizení osob, které naopak s bývalým nájemcem v bytě bydlely a tento po jeho smrti nevyklidily.

Pokud nájemce trvale opustí společnou domácnost a není osob, na které by mohlo přejít právo nájmu bytu, nedochází bez dalšího k zániku nájmu. K tomu dojde pouze některým ze způsobů uvedených v zákoně. Nezaniklo-li nájemci právo nájmu, nelze se domáhat vyklizení osob, které v bytě zůstaly bydlet. Vyklizení těchto osob bude možné pouze na základě titulu, znějícího proti nájemci. Skutečnost, že nájemce se v bytě nezdržuje a nemá v něm uloženy své věci není překážkou pro výpověď, případně přivolení k výpovědi. Povinnost vyklidit byt je splněna až tehdy, když je vyklizený byt předán pronajímateli. Jinými slovy je nájemce povinen zajistit, aby byt vyklidily také osoby, které jej užívaly na základě jeho nájemního práva.

Zemře-li nájemce služebního bytu, případně bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení, není automaticky stanovena povinnost osob, které v bytě zůstaly bydlet, tento vyklidit. Manžel a osoby uvedené v § 706 odst. 1 občanského zákoníku, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt<sup>54</sup>.

Dojde-li k rozvodu mezi manželi, může se ten z manželů, který zůstává nájemcem bytu, domáhat vyklizení proti druhému z nich. Rozvedenému manželovi, který má povinnost byt vyklidit však zákon poskytuje ochranu tím, že vyklizení je zásadně vázáno na zajištění bytové náhrady.

Pokud dojde k vypovězení nájmu bytu z důvodů uvedených v § 711a odst. 1 občanského zákoníku, tedy pouze s přivolením soudu, určí soud v rozsudku, ke kterému datu skončí nájemní poměr. Soud přihlédne k výpovědní lhůtě uvedené v § 710 odst. 2 občanského zákoníku. Zároveň soud

---

<sup>54</sup> § 713 občanského zákoníku

rozhodne ve výroku rozsudku, že nájemce je povinen byt vyklidit do 15ti dnů po zajištění náhradního bytu či náhradního ubytování.

Také za situace, kdy je nájem bytu vypovězen bez přivolení soudu, zákon předpokládá zajištění bytové náhrady pro nájemce. V § 711 odst. 3 občanského zákoníku je výslovně stanoveno, že písemná výpověď musí obsahovat závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu, pokud nájemci podle zákona přísluší.

Ačkoli zákon počítá pouze se dvěma druhy bytové náhrady – náhradním bytem a náhradním ubytováním (§ 712 odst 1 občanského zákoníku), není pochyb o tom, že soudní praxe rozlišuje ještě třetí druh – přístřeší (viz dále).

V rozsudku o přivolení k výpovědi soud rozhoduje o skutečnosti, zda nájemci přísluší bytová náhrada, a pokud ano, jaké kvality. Rozhodnutí soudu ve výroku ohledně bytové náhrady je považováno za rozhodnutí ve věci samé. Nejedná se tedy o stanovení lhůty k plnění, kterou je naopak pouze časový úsek ode dne zajištění bytové náhrady do vyklizení bytu.

Dovoluji si na tomto místě upozornit na skutečnost, že v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu není soud vázán žalobním návrhem, zejména ohledně kvality zajišťované bytové náhrady. Případy, kdy nájemci přísluší bytová náhrada a jakého druhu, jsou stanoveny v § 712 odst. 2, 3, 5 občanského zákoníku. I bez toho, že by došlo ke změně žaloby může soud rozhodnout o jiné kvalitě bytové náhrady, než kterou navrhl žalobce.

V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až § 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1 občanského zákoníku.

Pokud je nájem bytu vypovídán z důvodů uvedených v § 711a odst. 1 písm. a), c) a d), je pronajímatel povinen **uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady**, pokud nedojde k jiné dohodě.

Výklad výše citovaného ustanovení § 711a odst. 3 občanského zákoníku není jednotný. Zákon sám s ohledem na složitost situace, která by mohla nastat,



upřednostňuje dohodu. Pokud však k dohodě nedojde, nastává problém, jak tyto stěhovací náklady určit.

Jeden právní názor zastává teorii, že pokud soud ukládá pronajímateli povinnosti nahradit nájemci stěhovací náklady, musí ve výroku rozsudku zároveň rozhodnout o výši těchto nákladů. Podle jiného názoru naopak soud nemusí stanovit výši stěhovacích nákladů, nýbrž postačí určit jejich rozsah. K tomuto názoru se přikláním, když mám za to, že ke dni rozhodování soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, není možné tyto náklady přesně určit. Tuto otázku nelze považovat za uzavřenou.

Nejvyšší soud ČR se ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek neuveřejněnými rozhodnutími ze dne 22.12.1998, sp.zn. 2 Cdon 1246/97 a ze dne 25.9.2003, sp.zn. 26 Cdo 96/2003, přihlásil k názoru uvedenému na prvním místě. Podkladem pro takovou úvahu jsou vyjádření stěhovacích firem k cenám stěhování v daném místě<sup>55</sup>.

Občanský zákoník pamatuje i na případy tzv. **zneužití výpovědního důvodu**. V § 711a odst. 5 občanského zákoníku stanoví, že *„jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu.“*

Obdobné ustanovení nalezneme v předpisech Evropského společenství. Nová právní úprava vychází z dosavadní úpravy, navíc však přináší právní důvod pro poskytnutí přiměřené náhrady tomu, kdo poskytl bytovou náhradu.

Zákon tímto ustanovením nesankcionuje pronajímatele vždy, když nenaplní svůj záměr jak s bytem následně naložit, ale jen tehdy, jestliže mu v tom nebránily vážné důvody. Podmínku, že pronajímatel nevyužil bytu

<sup>55</sup> Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů. Linde Praha, Praha, 2005, str. 229

k rozhodnému účelu, jakož i existenci vážných důvodů na jeho straně, soud ve sporu posoudí k okamžiku vyhlášení rozsudku (§ 154 odst. 1 o.s.ř.).

Na závěr této kapitoly uvádím, že povinnost vyklidit byt zahrnuje povinnost odevzdat jej pronajímateli ve stavu, v jakém je nájemce k výkonu nájemního práva převzal. Jestliže nájemce převzal byt vymalovaný, má povinnost jej vymalovaný opět odevzdat. I při skončení nájmu a vyklizení bytu se uplatní povinnost tvořící obsah nájemního vztahu, a to povinnost k drobným opravám a běžné údržbě, zakotvená v § 687 odst. 3 občanského zákoníku. Stejná povinnost nájemce se vztahuje také na odstranění závad a poškození, které způsobil sám, případně osoby, které s ním bydlí. Konečně má také nájemce povinnost odstranit nepovolené stavební úpravy.

## 8. Bytové náhrady

Sociální aspekt nájemního poměru k bytu a jeho zvýšená ochrana se projevují v institutu bytových náhrad. Tento institut je upraven nejen v občanském zákoníku, ale také v zákoně č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb. Dlužno dodat, že institut bytových náhrad je institutem hmotněprávním.

Zákonná úprava dělí bytové náhrady na náhradní byt a náhradní ubytování. Tzv. „přístřeší“ je institutem sui generis, a to z důvodu jeho určení a funkce. Zákon diferencuje bytové náhrady podle jednotlivých výpovědních důvodů.

Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 27.10.1999, sp.zn. 2 Cdon 140/97, dále dotvořil ustanovení občanského zákoníku upravující bytové náhrady, následovně: *„Bytová náhrada je z časového hlediska vždy odpovídající, je-li zajištěna na dobu neurčitou. ... Náhradní ubytování je zásadně bytovou náhradou trvalého charakteru.“*

V rozsudku, kterým soud přivodil k výpovědi z nájmu bytu, se soud musí vypořádat i s nárokem na bytovou náhradu a s její formou. Při rozhodování o bytové náhradě podle § 712 občanského zákoníku, soud není vázán návrhem.<sup>56</sup>

Dalším zajímavým rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR, které si dovoluji na tomto místě uvést, je rozsudek ve věci sp.zn. R 16/1998<sup>57</sup> : *„Jestliže soud uloží povinnost byt vyklidit po zajištění bytové náhrady, nemůže výrok o povinnosti byt vyklidit nabýt samostatně právní moci.“* Výroky o vyklizení bytu a výrok o bytové náhradě mají nedělitelnou povahu, podléhají proto soudnímu přezkumu jako celek. V případě nesprávnosti výroku v části týkající se samotné povinnosti byt vyklidit, musí být rozhodnutí zrušeno jako celek.

Podle odborných názorů se ustanovení § 712 občanského zákoníku může aplikovat analogicky i na případy jiných právních titulů než nájmu bytu, např. pokud byl byt užíván na základě práva, odpovídajícího věcnému břemeni, či na základě práva vlastnického. Podle názorů obsažených v komentáři

<sup>56</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.7.1997, sp.zn. 2 Cdon 568/97

<sup>57</sup> Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 116

k občanskému zákoníku<sup>58</sup> se může předmětné ustanovení aplikovat analogicky i v případě, kdy uživatel původně užíval byt na základě právního důvodu, který později odpadl. Podle jiného právního názoru<sup>59</sup> je analogie přípustná i v případě zániku práva společného nájmu bytu podle ustanovení § 702 občanského zákoníku.

Tuto otázku řešil Nejvyšší soud ČR ve věci sp.zn. R 35/1994<sup>60</sup>: „*Při pozbytí práva užívat byt v domě z důvodu vlastnického (spoluvlastnického) vztahu ohledně tohoto domu, se použijí jako ustanovení upravující vztahy obsahem a účelem jim nejbližší, ta ustanovení občanského zákoníku, jež upravují náhrady za vyklizený byt při zániku práva užívat byt.*“

Se shora uvedeným právním názorem však striktně nesouhlasím. Nemyslím si, že osoba, která např. prodá svůj byt za nemalý finanční obnos a pak se odmítne z něj odstěhovat, tak činí po právu a měla by jí náležet nějaká bytová náhrada.

V ustanovení § 712 odst. 6 občanského zákoníku je obsažena stěžejní zásada, která je rovněž výrazem ochrany nájmu bytu: *Pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není tento nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna.*

Významným v této souvislosti je i rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.10.2002, sp.zn. 26 Cdo 492/2001: „*Osoba, již svědčí právní důvod bydlení, opírající se o ustanovení § 712 odst. 6 občanského zákoníku, má (obdobně jako nájemce bytu) povinnost platit úhradu za užívání bytu, a to ve výši, která odpovídá výši nájemného, sjednaného za trvání nájemního vztahu.*“

Povinnost pronajímatele zajistit bytovou náhradu se dále diferencuje podle toho, zda byl vypovězen nájem sjednaný na dobu určitou či neurčitou.

Pokud se jedná o nájem na dobu určitou, existuje výjimka spočívající v době, na kterou musí být bytová náhrada zajištěna, a to pouze na dobu, na níž byla doba nájmu původně dohodnuta za podmínek stanovených v ustanovení §

<sup>58</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M. a kol.: Občanský zákoník – komentář. 9. vydání. C.H.Beck, Praha, 2004

<sup>59</sup> Schödelbauerová, P., Nováková, H.: Bydlení v nájemním bytě. C.H.Beck, Praha, 2000

<sup>60</sup> Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 114

6 odst. 1 a 3 zákona č. 102/1992 Sb. Bytová náhrada přísluší nájemci pouze při nájmu na dobu určitou, který byl před jejím uplynutím vypovězen. V opačném případě nájemci žádná bytová náhrada nenáleží.

Výjimku obsahuje § 6 odst. 3 zákona č. 102/1992 Sb.: „Zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady.“

Ustanovení § 714 občanského zákoníku upravuje nárok na bytovou náhradu pro byty družstevní.

Ustanovení § 712 odst. 3 občanského zákoníku obsahuje úpravu nároků rozvedeného manžela na bytovou náhradu.

Přístřeší je náhrada sui generis. Protože se jedná o provizorium, není určeno k trvalému a plnohodnotnému bydlení.

Ustanovení § 713 občanského zákoníku obsahuje právní úpravu bytových náhrad pro byty služební. Tato právní úprava se použije přiměřeně i na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení. Manžel, děti, partner, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří žili v den smrti nebo v den trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem v bytě ve společné domácnosti a služební byt dále užívají, nejsou povinni se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. V odůvodněných případech jim soud může určit i náhradní byt kvalitativně horší, a to o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo náhradní ubytování.

Je zajímavé, že občanský zákoník obsahuje výslovnou úpravu nároku nájemce na bytovou náhradu pouze pro případ zániku nájmu bytu výpovědí, nikoli tedy např. pro případ odstoupení od nájemní smlouvy.

V odborné literatuře existují protichůdné názory ohledně toho, zda nájemce má právo na bytovou náhradu v ostatních případech skončení nájmu bytu. Jedním názorem je, že se občanskoprávní vztahy v případě, že nejsou zvláště upraveny občanským zákoníkem, ani jiným zákonem, řídí ustanoveními

občanského zákoníku upravujícími vztahy obsahem i účelem jim nejbližší (§ 853 občanského zákoníku). Podle výše citovaného ustanovení by se tedy mělo aplikovat analogicky ustanovení § 712 občanského zákoníku.

Judikatura dovodila, že takovým ustanovením je § 712 odst. 3, věty druhé, upravující vztahy manželů po rozvodu manželství. Nájemce by podle tohoto názoru měl nárok na bytovou náhradu vždy, soud by měl mít možnost tuto odepřít s odkazem na ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku.

Opačný názor spočívá na stanovisku, že nájemce má nárok na bytovou náhradu jen v případech zákonem výslovně stanovených. Já osobně se přikláním právě k tomuto názoru, neboť názor předchozí nemá oporu v zákoně (ustanovení § 712a občanského zákoníku váže právo na bydlení na skončení nájemního poměru) a docházelo by jím k neodůvodněnému zásahu do vlastnických práv pronajímatele.

Touto otázkou se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 28.8.1997, sp.zn. 3 Cdon 102/96: *„Jestliže soud vyslovil ve výroku rozhodnutí v souladu s jeho odůvodněním povinnost vyklidit byt ve stanovené lhůtě, aniž ji učinil závislou na zajištění bytové náhrady, pak bylo o otázce bytové náhrady rozhodnuto; opravný prostředek, jímž se žalovaný domáhá toho, aby vyklizení bytu na zajištění bytové náhrady vázáno bylo, proto není možno posoudit jako podaný proti neexistujícímu výroku.“*

Pouze výjimečně je možné bytovou náhradu nájemci nepřiznat pro rozpor s dobrými mravy.

V praxi může nastat i případ, že se nájemce z bytu dobrovolně odstěhuje, ale nikoli do zajištěné bytové náhrady. Okolnostmi takovéto situace se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ve věci sp.zn. R 8/1987<sup>61</sup>: *„Jestliže se ten, jemuž bylo rozhodnutím soudu uloženo byt vyklidit, dobrovolně z bytu vystěhuje, splnil tím svou povinnost a došlo k zániku závazku splněním. Nemůže tu už dojít k obnovení tohoto zaniklého závazku, ani k navrácení lhůty k jeho splnění a tím méně k opětovnému oprávnění byt užívat do doby, než bude přidělen náhradní byt nebo poskytnuto náhradní ubytování.“*

<sup>61</sup> Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing, Praha, 2003, str. 121

Povinnost byt vyklidit má nejen nájemce bytu, ale také osoby, jejichž právo v bytě bydlet bylo odvozeno od práva nájemce.

Vypovídáný nájemce má povinnost byt pronajímateli odevzdat ve stavu, ve kterém byt převzal s ohledem na běžné opotřebení. Došlo-li k poškození nebo k nadměrnému opotřebení bytu v důsledku jeho zneužití, může se pronajímatel domáhat podle ustanovení § 683 občanského zákoníku náhrady škody, a to v prekluzivní lhůtě šesti měsíců. Tato lhůta počne běžet dnem vrácení bytu. Nájemce v tomto případě odpovídá i za škody, které způsobily osoby, kterým umožnil přístup do bytu.

### 8.1. Náhradní byt

Zákonnou definici náhradního bytu nalezneme v § 712 odst. 2 občanského zákoníku. **Náhradním bytem** je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti.

Jedná se o obecnou definici a interpretační vodítko, se kterými musí být v souladu každý zajišťovaný náhradní byt.

Zákon dále náhradní byt rozlišuje na byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má být vyklizen – tzv. **přiměřený náhradní byt**. Druhým typem je byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt.

V případě sporu, zda se skutečně jedná o byt, si soud tuto otázku může posoudit jako předběžnou otázku podle ustanovení § 135 odst. 2 o.s.ř., nebo může rozhodnout stavební úřad. Při posuzování se bude vycházet z kolaudačního rozhodnutí, stavebního zákona a prováděcích předpisů. Definice bytu – viz výše.

Jak již bylo v této kapitole zmíněno, přiměřený náhradní byt je takový byt, který podle místních podmínek je zásadně rovnocenný bytu, který se má vyklidit. Dle zákonného znění se soud musí zabývat otázkou rovnocennosti, přiměřenosti a místních podmínek. Nájemce má nárok na přiměřený náhradní

byt tehdy, pokud nájemní poměr skončil výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v § 711a odst. 1 písm. a), b), c) a d).

Přiměřenost náhradního bytu se vztahuje ke všem okolnostem případu. Jednak soud musí vzít v úvahu konkrétní vyklizovaný byt, a to jeho velikost, vybavení, zařízení tvořící součást bytu, atd., jednak musí zohlednit i situaci na trhu s byty v daném místě. V neposlední řadě bude důležitým faktorem pro posouzení i srovnání výše nájemného ve vyklizovaném a v zajišťovaném bytě.

Pokud má nájemce nárok na přiměřený náhradní byt, neměl by mezi zajišťovaným a vyklizovaným bytem být podstatný rozdíl. Není však možné trvat na absolutní srovnatelnosti. Definicí by však nevyhovoval byt s podstatně menší podlahovou plochou, podstatně menším počtem obytných místností než má vyklizovaný byt.

Otázkou se zabýval Vrchní soud v Praze, ve svém rozsudku ze dne 31.3.1994, sp.zn. 2 Cdo 100/93. Vždy je třeba zvážit bytovou potřebu nájemce, což je uvedeno i v důvodové zprávě k novele č. 267/1994 Sb. Podle této by soud měl mít možnost zvažovat všechny okolnosti případu, zejména zdravotní stav nájemce i členů jeho domácnosti, majetkovou a sociální situaci nájemce i jeho možnosti řešit bytovou situaci. Ke každému případu bude třeba přistupovat individuálně. Je nezbytné respektovat oprávněné zájmy nájemce, ale i pronajímatele. Na jedné straně musí být zabráněno případné šikaně nájemce ze strany pronajímatele, ale zároveň je třeba eliminovat neodůvodněné zasahování do vlastnického práva pronajímatele.

Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 16.2.1995, sp.zn. III. ÚS 114/94 ohledně této problematiky judikoval: *„Pojmy „zásadní rovnocennost“ a „místní podmínky“ nutno v občanském zákoníku interpretovat v souladu s ústavními zákony v tom smyslu, že kladou na pronajímatele (vlastníka) povinnost vyvinout všechno úsilí, které lze od něj rozumně vyžadovat, aby zajistil náhradní byt, který se podle místních podmínek podle všech v zákoně uvedených parametrů aproximativně nejvíce blíží k vyklizovanému bytu“.*

Dle odborného názoru za situace, kdy by *„výše nájemného, pokud by vykazovala podstatnější rozdíly, by mohla i při srovnatelných technických*



*parametrech bytu vést v konkrétním případě k závěru, že nejde o přiměřený náhradní byt.*<sup>62</sup>

Zákon v § 712 odst. 2 občanského zákoníku pamatuje i na případy, kdy na návrh pronajímatele může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Stále by se však mělo jednat o náhradní byt srovnatelné kvality a vybavení, nacházející se v téže obci jako byt vyklizovaný. Důvody zvláštního zřetele hodné mohou spočívat jak na straně nájemce, tak na straně pronajímatele, může jimi být např. naléhavá potřeba pronajímatele. Soud však musí takové rozhodnutí náležitě odůvodnit.

V případech podle ustanovení § 705 odst. 1 a odst. 2 věta druhá občanského zákoníku, má rozvedený manžel právo na náhradní byt. Z důvodů zvláštního zřetele hodných, může soud rozhodnout, že mu náleží pouze právo na náhradní ubytování.

Skončí-li nájemní poměr bytu výpovědí pronajímatele z důvodu uvedeného v ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnou přístřeší.

Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

Soud by měl ve výroku rozsudku přesně specifikovat formu bytové náhrady, u náhradního bytu i jeho druh. Tento požadavek je nepostradatelný pro účely výkonu rozhodnutí. Nejvyšší soud ČR řešil shora uvedenou otázku v rozsudku ze dne 30.9.1998, sp.zn. 3 Cdon 14/96: „*Tím, že nalézací soud spojil povinnost vyklidit byt se zajištěním „náhradního bytu“, umožnil oprávněným zajistit i byt v jiné obci, než je byt vyklizovaný, byť to ve výroku titulu výkonu výslovně nezmínil. Předpokladem je, že takový byt vyhoví obecné podmínce náhradního bytu, tj. že bude způsobilý zajistit lidsky důstojné*

<sup>62</sup> Jehlička, O.: Bytové náhrady. Právní praxe, 1993, č. 1

*ubytování povinných a členů jejich domácnosti (a to i vzhledem k okolnostem, jež přestěhování do jiné obce objektivně i subjektivně provázejí).“*

Jestliže došlo ke skončení nájmu z důvodu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) a b), bude se forma bytové náhrady řídit i tím, jestli se jedná o rodinu s nezletilými dětmi. Pokud ano a zároveň budou existovat důvody zvláštního zřetele hodné, může soud rozhodnout, že má nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování.

## **8.2. Náhradní ubytování**

Náhradní ubytování definuje ustanovení § 712 odst. 4 občanského zákoníku jakožto byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

Zákon nepočítá s tím, že by náhradní ubytování mohlo být zajištěno mimo obec v níž se nachází byt, za který má představovat náhradu.

Instituty náhradního bytu a náhradního ubytování nejsou navzájem striktně odděleny. Byt o jedné místnosti, podle definice předmět náhradního ubytování, může bezpochyby za určitých okolností představovat i náhradní byt. Oběma formám náhrady je společné, že se charakterizují bydlením trvalého charakteru, respektive že jejich zajištění poskytuje vyklizovanému subjektu ochranu na dobu neurčitou, o které není předem jisté, ke kterému okamžiku skončí. Tím se tyto dvě formy bytové náhrady liší od přístřeší, pro něž je časové omezení příznačné.

Ani skutečnost, že jako náhradní ubytování může být zajištěn podnájem bytu, nečiní z této bytové náhrady takovou, již by bylo možné zajistit pouze na omezenou dobu. Stejně tak „svobodárna“ podle výkladu podávaného soudní praxí, byla vždy pojímána jako zařízení určené k trvalému bydlení. Před 1. 1. 1992 coby předmět režimu podle § 190 až § 195 občanského zákoníku v tehdejší znění (nyní zrušených) – právo užívání jiných obytných místností – poté předmět zákonnou transformací vzniklého nájemního vztahu (srov. § 871 odst. 1 věta první občanského zákoníku), a to zjevně nájmu obytných místností

v zařízeních určených k trvalému bydlení upraveného v § 717 a § 718 občanského zákoníku.

Podmínka trvalosti této bytové náhrady, tedy bydlení na dobu neurčitou platí bez ohledu na to, že podnájem části bytu, stejně jako již zmiňovaný nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení podle § 717 a § 718 občanského zákoníku, jsou vypověditelné bez uvedení důvodu.

Věcný rozdíl mezi institutem náhradního bytu a náhradního ubytování lze spatřovat jednak v kvalitě zajišťovaných prostor (místností), jednak ve skutečnosti, že podnájemce nemá právo na náhradní podnájem a nájemce obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení má nárok jen na náhradní ubytování, nebylo-li v nájemní smlouvě dohodnuto něco jiného.

S ohledem na výše uvedené lze vysledovat nižší míru ochrany, která je oproti náhradnímu bytu poskytována institutem náhradního ubytování.

Touto otázkou se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém usnesení ze dne 31.1.2002, sp.zn. 20 Cdo 2141/2000: „Z toho, že podle ustanovení § 712 odst. 4 se rozumí náhradním ubytováním (též) byt o jedné místnosti, plyne, že při zajištění takového bytu je z kvalitativního hlediska vždy splněna podmínka zajištění náhradního ubytování. To však neznamená, že ustanovení § 712 odst. 4 občanského zákoníku a priori vylučuje možnost pohlížet na byt o jedné místnosti jako na bytovou náhradu jiného druhu – jako na náhradní byt.“

Původní právní úprava považovala za náhradní ubytování i společné užívání bytu o jedné místnosti nebo pokoje ve svobodárně, nebo ubytování v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného uživatele.

Rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, postačí v případech podle § 705 odst. 2 věty první poskytnout náhradní ubytování (§ 712 odst. 3 občanského zákoníku). Jedná se o případy, kdy nájemní poměr k družstevnímu bytu byl před uzavřením manželství sjednán pouze s jedním z rozvedených manželů. I zde však zákon ponechává soudu možnost volného uvážení ohledně přiznání práva na náhradní byt rozvedenému manželovi, a to za předpokladu, že existují důvody zvláštního zřetele hodné.

V rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 30.11.2000, sp.zn. 26 Cdo 1305/2000 je obsažen právní názor, týkající se poskytnutí bytové náhrady manželovi, který se po smrti druhého manžela nestal dědicem členského podílu a nájemcem družstevního bytu: „*Pozůstalý manžel, jemuž zaniklo smrtí druhého z manželů právo společného nájmu bytu, a který se nestal ve smyslu ustanovení § 707 odst. 1 věty první a třetí občanského zákoníku dědicem členského podílu a nájemcem družstevního bytu, není povinen být vyklidit, dokud mu není zajištěno náhradní ubytování; v odůvodněných případech může soud rozhodnout, že má právo na náhradní byt.*“

Naopak v případech podle § 705 odst. 1 a odst. 2 věta druhá občanského zákoníku, má rozvedený manžel právo na náhradní byt. Soud však může, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.

Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711 a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, může soud na návrh pronajímatele rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování. Jinak postačí při vyklizení poskytnout pouze přístřeší.

Při výpovědi dané z důvodů uvedených v § 711 odst. 2 písm. a) a b) občanského zákoníku (dříve podle § 711 odst. 1 písm. c) a d), jsou-li pro takový postup dány důvody zvláštního zřetele hodné a zároveň je splněna podmínka, že se jedná o rodinu s nezletilými dětmi, může soud rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě i na náhradní byt. V případech, kdy nejsou objektivně splněny kumulativně tyto dvě podmínky, stačí vyklizovaným nájemcům poskytnout přístřeší. Zákon tak přísněji postihuje nájemce, kteří se vůči pronajímateli dopustili tzv. civilního deliktu.

Na tomto místě si dovoluji upozornit na skutečnost, že zákonodárce při přijímání zákona č. 107/2006 Sb. zapomněl tuto část § 712 odst. 5 občanského zákoníku novelizovat v souvislosti se změnou právní úpravy a označením výpovědních důvodů. V platné právní úpravě totiž § 711 odst. 1 občanského zákoníku žádné výpovědní důvody neobsahuje. Není proto zřejmé, zda

zákonodárce měl v úmyslu shora uvedenou výjimku zachovat při současném trendu zpřísnění právní úpravy výpovědí z nájmu bytu.

Důvody hodné zvláštního zřetele neobstojí, pokud spočívají pouze v nepříznivé sociální situaci nájemce. Pokud jde o nezletilé děti, tak není nezbytné, aby se jednalo o nájemcovy vlastní děti. Podmínka bude splněna i tehdy, půjde-li například o děti svěřené nájemci do pěstounské péče, čili děti, ke kterým má nájemce nějaký právní vztah. Domnívám se proto, že děti druha či družky, které v bytě s nájemcem bydlí, k naplnění této zákonem vyžadované podmínky nepostačí. Otázkou je, zda vnoučata je možné do této kategorie nezletilých dětí zahrnout. Dle mého názoru bude podmínka splněna, pokud vedou s nájemcem společnou domácnost.

Přestože zákon pracuje s termínem „rodina s nezletilými dětmi“, postačí zcela nepochybně i dítě jediné. Co se týká otázky nezletilosti, tak rozhodující je stav v době vyhlášení rozsudku ( § 154 odst. 1 o.s.ř.).

### 8.3. Přístřeší

Přístřeší je charakterizováno v ustanovení § 712 odst. 5 větě třetí občanského zákoníku jako „*provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby*“. Již z této definice je zřejmé, že v případě této náhrady je vyloučen znak trvalosti.

Obecně je přístřeší považováno za náhradu sui generis. Podle některých odborných názorů se jedná o formu bytové náhrady, což však nekoresponduje ani s důvodovou zprávou k novele č. 267/1994 Sb., podle níž se v případě přístřeší již nejedná o bytovou náhradu. S tímto výkladem se zcela ztotožňuji.

Právní vztah, jehož předmětem je ubytování v přístřeší je pojmově omezený v čase. Zajištěné přístřeší stačí poskytnout na dobu určitou. Ve výroku rozhodnutí, v němž je povinnost vyklidit byt vázána na poskytnutí přístřeší, soud nikterak nekonkretizuje trvání doby ubytování. Bez dalšího se zde totiž

míní ubytování dočasné. Typickým právním důvodem pro poskytnutí přístřeší je smlouva o ubytování uzavřená podle § 754 a násl. občanského zákoníku.

Nájemce má právo na zajištění přístřeší, jestliže jeho nájemní poměr skončil výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d). Výjimku představuje ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) a b), a to pouze za předpokladu, že se jedná o rodinu s nezletilými dětmi a navíc jsou zde objektivně dány důvody zvláštního zřetele hodné. V takovém případě může soud na návrh nájemce rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt.

S ohledem na povahu bytové náhrady, již je přístřeší, a účel, ke kterému slouží, není nezbytné trvat na podmínce, aby se zajištěné přístřeší nacházelo v téže obci jako vyklizovaný byt. V takovém případě bude na zvážení soudu (pokud nedojde k dobrovolnému splnění povinnosti vyklidit byt), aby určil, zda zajištěné přístřeší je vhodné z hlediska praktického, a také s přihlédnutím na osobní, majetkové a zdravotní poměry povinného. Pravděpodobně by se soud měl zabývat také objektivním kritériem hodnocení toho, zda pronajímatel měl reálnou možnost zajistit vhodné přístřeší v obci, v níž se nachází vyklizovaný byt.

Na tomto místě je třeba připomenout, že také přístřeší, přestože není klasickou bytovou náhradou, musí splňovat zákonem vyžadovanou podmínku, aby zajišťovalo lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Pro posouzení kvality přístřeší je třeba zkoumat, zda je zajišťovaný objekt „přímo osvětlený, větratelný, přímo či nepřímo vytápěný, jakož i zdravotně nezávadný a zda umožňuje přístup k sociálnímu zařízení, byt' i společnému pro více uživatelů“<sup>63</sup>.

Přestože ze samotné definice přístřeší vyplývá jeho provizorní, tedy dočasný charakter, uplatní se požadavek, aby přístřeší umožňovalo celoroční bydlení.

Jak již bylo uvedeno výše, soud musí ve výroku rozsudku rozhodnout o konkrétním druhu bytové náhrady. Lhůta k vyklizení bytu začíná běžet ode dne

---

<sup>63</sup> usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28.11.1997, sp.zn. 19 Co 690/97

zajištění přiměřeného náhradního bytu, náhradního bytu, náhradního ubytování či od zajištění přístřeší. Setkala jsem se s názorem, že druh bytové náhrady vyplývá z užitého výpovědního důvodu, proto jej není třeba ve výroku blíže konkretizovat. Ustálená soudní praxe, kterou potvrdil také Nejvyšší soud ČR, považuje shora popsany názor za nesprávný. Takovou vadu rozsudku nelze odstranit ani opravou provedenou podle § 164 o.s.ř.

V rámci vykonávacího řízení se bude soud ex lege zabývat otázkou, zda pro nájemce byla zajištěna právě taková bytová náhrada, která odpovídá výroku nalézacího rozhodnutí. Soud si z úřední povinnosti musí opatřit skutkové poznatky o tom, jaký objekt oprávněný pro povinného zajistil. Oprávněný musí listinnými důkazy prokázat, že zajištěná bytová náhrada, resp. přístřeší vyhovuje zákonem vyžadovaným náležitostem. Takovými kvalifikovanými listinami bude nejčastěji kolaudační rozhodnutí a návrh smlouvy o ubytování, či jí obdobné smlouvy.

Pokud oprávněný pro povinného zajistí přístřeší v pokoji hotelu, penzionu či ubytovny, bude téměř nemožné v takovém přístřeší uskladnit také nájemcovy věci. Pronajímateli proto s největší pravděpodobností nezbyde než zajistit také prostory pro uskladnění těchto věcí, s čímž budou spojené další náklady.

Přestože byl nájemci přiznán pouze nárok na zajištění přístřeší, nic nebrání pronajímateli, aby tomuto nájemci zajistil bytovou náhradu, tedy náhradní ubytování či náhradní byt.

Domnívám se, že zákonodárce by měl zvážit skutečnost, že současná právní úprava, i po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb., nájemci přiznává nárok na bytovou náhradu v případech, kdy je zřejmé, že nájemce má vlastní, případně jinou možnost bydlení. Konkrétně bych upozornila na výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku. Zde je důvodem pro výpověď skutečnost, že nájemce má dva nebo více bytů (případně i vlastní rodinný dům), a je možné na něm spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt. Přestože tedy zákon výslovně počítá s nájemcovým druhým bytem či rodinným domem, přesto ukládá pronajímateli povinnost zajistit

takovému nájemci přístřeší. Obdobným případem je bezesporu i výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. d) – nájemce byt neužívá bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas. Z logiky věci vyplývá, že pokud se nájemce bez vážných důvodů (pracovní povinnosti, léčebný pobyt, studijní pobyt, atd.) dlouhodobě v bytě nezdržuje, má svou bytovou situaci vyřešenou. I zde však pronajímatel musí zajistit přístřeší.

#### **8.4. Výkon rozhodnutí vyklizením bytu**

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí soudu, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 o.s.ř.).

K nařízení a provedení výkonu rozhodnutí je příslušný soud, v jehož obvodu je nemovitost, týká-li se výkon rozhodnutí nemovitosti (§ 252 odst. 4 písm. b) o.s.ř.).

Podkladem pro nařízení výkonu rozhodnutí je vykonatelné rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dle právní úpravy platné do 30.3.2006. Dalším exekučním titulem může být rozhodnutí soudu, kterým byla povinnému uložena povinnost vyklidit byt se zajištěním bytové náhrady či přístřeší nebo i bez náhrady. Případně může být podkladem pro nařízení výkonu také schválený soudní smír.

Občanský soudní řád rozlišuje výkon rozhodnutí **vyklizením bez náhrady** (§ 340 - § 342 o.s.ř.) a **vyklizením se zajištěním bytové náhrady nebo přístřeší** (§ 343 a § 344 o.s.ř.).

Ve druhém případě soud nařídí výkon rozhodnutí pouze tehdy, jestliže bude v řízení prokázáno, že pro povinného je zajištěna bytová náhrada odpovídající vykonávanému rozhodnutí. V případě, že povinnému náleží přístřeší, musí oprávněný doložit, že toto přístřeší zajišťuje lidsky důstojné ubytování povinného a členů jeho domácnosti. Po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením bytu soud výkon rozhodnutí fakticky provede.



Důkazní povinnost ohledně zajištění odpovídající bytové náhrady či přístřeší leží na oprávněném. Bytová náhrada musí vždy odpovídat titulu tak, jak je uveden ve výroku vykonatelného rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu či vyklizení. Oprávněný může splnění povinnosti zajistit bytovou náhradou prokázat např. potvrzením jiného pronajímatele, ve kterém se tento zavazuje uzavřít s povinným smlouvu, jejímž předmětem bude odpovídající bytová náhrada. Často bude k návrhu na výkon rozhodnutí přiložen také návrh smlouvy nájemní či ubytovací k zajištění bytové náhradě. Způsob prokazování je upraven v § 4 zák. č. 102/1992 Sb., a to vydáním potvrzení o zajištění bytové náhrady obcí tomu, kdo o ni požádá. Neprokáže-li oprávněný splnění povinnosti, soud nařídí jednání za účelem zjištění skutkového stavu a doplnění důkazů.

Soud vyrozumí povinného nejméně pět dnů předem, kdy bude vyklizení provedeno. Vyrozumí o tom rovněž oprávněného a příslušný orgán obce (§ 340 odst. 2 o.s.ř.).

Odlišný je i způsob provedení výkonu rozhodnutí v obou shora uvedených případech. V prvním případě se výkon rozhodnutí provede tak, že soud učiní opatření, aby z vyklizovaného objektu byly odstraněny věci patřící povinnému a příslušníkům jeho domácnosti, jakož i věci, které sice patří někomu jinému, ale jsou se souhlasem povinného umístěny ve vyklizovaném nebo na vyklizovaném objektu. Dále soud učiní opatření, aby z vyklizovaného objektu byli vykázáni povinný a všichni, kdo se tam zdržují na základě jeho práva.

Věci odstraněné z vyklizovaného objektu se odevzdají povinnému nebo některému ze zletilých příslušníků jeho domácnosti. Pokud není přítomen vyklizení nikdo, kdo by mohl věci převzít, případně bylo-li jejich převzetí odmítnut, sepiší se věci a dají se na náklady povinného do úschovy obci nebo jinému vhodnému schovateli. Soud vyrozumí povinného o tom, komu jeho věci byly dány do úschovy.

Jestliže si povinný uschované věci nevyzvedne z úschovy do šesti měsíců ode dne, kdy byly uloženy, budou tyto prodány na návrh schovatele podle

ustanovení o prodeji movitých věcí. Z výtěžku prodeje se uspokojí náklady vynaložené na úschovu a následný prodej. Pokud se nepodaří uložené věci prodat, budou tyto nabídnuty soudem schovateli na úhradu nákladů úschovy, a to za dvě třetiny odhadní ceny. Odmítne-li schovatel věci převzít na úhradu nákladů, připadají státu. Náklady úschovy, které nebudou uhrazeny z výtěžku prodeje ani převzatými věcmi, je povinen nahradit schovateli povinný. O této povinnosti rozhodne soud na návrh schovatele.

Ve druhém případě, tj. vyklizením do zajištěné bytové náhrady nebo přístřeší, se výkon rozhodnutí provede způsobem uvedeným v ustanovení § 341 odst. 1 o.s.ř. s tím rozdílem, že odstraněné věci se přestěhují do této bytové náhrady či do přístřeší. Faktickým přestěhováním vyklizovaného nájemce do zajištěné bytové náhrady nevzniká nájemní právo k této bytové náhradě, je třeba písemná nájemní smlouva či ubytovací smlouva.

Zjistí-li soud po nařízení výkonu rozhodnutí, popřípadě až při jeho provedení, že pro povinného ve skutečnosti nebyla určená bytová náhrada (nebo přístřeší) zajištěna, výkon rozhodnutí zastaví (§ 344 odst. 3 o.s.ř.).

Jiná situace nastává za předpokladu, že povinný odmítá bytovou náhradu převzít. Oprávněný svou povinnost splní tím, že soudní vykonavatel uloží klíče od bytové náhrady u soudu nebo orgánu obce a povinného o tom vyrozumí. Nezačne-li povinný bytovou náhradu bez vážných důvodů užívat, práva povinného k bytové náhradě zanikají uplynutím lhůty šesti měsíců od uložení klíčů.

P. Schödelbauerová a H. Nováková zastávají právní názor, podle kterého v případech, kdy zákon právo na bytovou náhradu nepřiznává a není ani upraveno moderační právo soudu, nemůže soud bytovou náhradu přiznat nebo změnit její kvalitu stanovenou zákonem<sup>64</sup>.

Ze své praxe mohu konstatovat, že ve vykonávacím řízení soud pečlivě zkoumá kvalitu, velikost a další podmínky zajišťované bytové náhrady. V řízení je třeba vždy doložit souhlas vlastníka objektu, v němž se zajišťovaná bytová náhrada či přístřeší nachází, dále návrh smlouvy (ať už nájemní či ubytovací).

---

<sup>64</sup> Schödelbauerová, P., Nováková, H.: Bydlení v nájemním bytě. C.H.Beck, Praha, 2000

Nejednou jsem se setkala s šetřením soudu na místě samém před tím, než došlo k vydání rozhodnutí o nařízení výkonu.

Na tomto místě si dovolím uvést zajímavý případ, který v současné době bude řešit Ústavní soud ČR, když ze strany pronajímatele byla ve věci podána ústavní stížnost. V roce 2002 z důvodu dluhu na nájemném bylo přivoleno k výpovědi z nájmu bytu. Rozsudkem byl přiznán bývalé nájemkyni nárok na náhradní byt, když v době vyhlášení rozhodnutí pečovala o čtyři nezletilé děti. Než byla pro tuto nájemkyni zajištěna bytová náhrada, uplynuly dva roky. V té době již dvě děti dosáhly zletilosti. Bývalá nájemkyně předmětný byt opustila, nechala v něm však uloženy kromě osobních veškeré věci. Dnes je neznámého pobytu. S ohledem na skutečnost, že pronajímateli je známo, že bývalá nájemkyně se v bytě nezdržuje, dluh na nájemném již přesáhl dvě stě tisíc Kč a všechny její děti jsou zletilé, byla této bývalé nájemkyni zajištěna jako bytová náhrada tzv. holobyt. Okresní soud v Olomouci dospěl v řízení k závěru, že holobyt není byt ve smyslu zákonných kritérií a návrh na výkon rozhodnutí vyklizením zamítl. Jinými slovy nebyla zajištěna odpovídající bytová náhrada. Odvolací soud toto rozhodnutí potvrdil, přestože bylo prokázáno, že povinná byt dlouhodobě neužívá, na poplatku za užívání bytu nehradí ničeho více než pět let, přestože má v bytě uloženy své věci. S takovým závěrem jsme se za pronajímatele nechtěli smířit, bylo proto přistoupeno k podání dovolání Nejvyššímu soudu ČR. Překvapivě Nejvyšší soud ČR nerozhodl o věci, která je dle našeho názoru zásadního právního významu, ale dovolání odmítl, když konstatoval, že nemůže změnit exekuční titul. Toho se ale oprávněný po Nejvyšším soudu ČR nikdy nedomáhal. Jak bylo uvedeno shora, v současné době očekáváme rozhodnutí Ústavního soudu a věříme, že v tomto případě dojde ke spravedlivému závěru.

V rámci řízení o výkon rozhodnutí může dojít také k **odložení provedení výkonu rozhodnutí**, a to na návrh, jestliže se povinný bez své viny ocitl přechodně v takovém postavení, že by neprodlený výkon rozhodnutí mohl mít pro něho nebo pro příslušníky jeho rodiny zvláště nepříznivé následky a oprávněný by nebyl odkladem výkonu rozhodnutí vážně poškozen.

I bez návrhu povinného může soud odložit provedení výkonu rozhodnutí, lze-li očekávat, že výkon rozhodnutí bude zastaven podle § 268 o.s.ř.

Účelem odkladu však nemůže být dodatečná náprava zjištěné skutečnosti, že zajištěná bytová náhrada či přístřeší nespĺňuje znaky vyžadované zákonem pro tento typ náhrady.

Soud při rozhodování o nařizení výkonu rozhodnutí nemůže přihlížet k případné změně poměrů, ke které došlo od vydání vykonávaného rozhodnutí a která by měla vliv na přiznání jiného typu bytové náhrady či přístřeší.

Oprávněný má v tomto případě možnost domáhat se rozhodnutí o určení (§ 80 písm. c) o.s.ř.), že uložená povinnost k vyklizení bytu není vázána na zajištění bytové náhrady. Podmínkou však bude prokázat naléhavý právní zájem.

Na tomto místě zmíním rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. května 2001, sp.zn. 26 Cdo 1802/00, kde Nejvyšší soud ČR dospěl k následujícímu závěru. *„Za změnu poměrů, v důsledku které je trvání na zajištění určené bytové náhrady v rozporu s dobrými mravy, nelze pokládat vždy jen nabytí neodvozeného užívacího práva (např. práva vlastnického či nájemního). Rozhodující je porovnání celkového stavu v době rozhodování soudem se stavem v době, kdy bylo rozhodnuto o vyklizení bytu s návazností na zajištění bytové náhrady. Jde zde o skutečnosti na straně pronajímatele i nájemce (např. nepříznivá finanční situace žalobců, soužití žalované s přítelem v jeho rodinném domě, apod.)*

## **9. Srovnání právní úpravy nájmu bytu v ČR a SRN**

Právní úprava nájemního práva v České republice je obsažena v ustanoveních § 685 až § 723 občanského zákoníku. Zahrnuje obecnou úpravu (§ 663 až § 684), následuje nájem bytu (§ 685 až § 723), podnájem bytu nebo jeho části (§ 719), nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení (§ 717 až § 718) a nájem a podnájem nebytových prostor (§ 720 ve spojení se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů).

Německá úprava nájemního práva je obsažena v německém občanském zákoníku, Bürgerliches Gesetzbuch, dále jen BGB. Začíná obecnou úpravou v ustanoveních § 535 až § 548 BGB, dále upravuje nájem obytných prostor (§ 549 - § 577 BGB) – tato úprava je širší, když zahrnuje také úpravu nájmu bytu. V § 578 až § 580a BGB je upraven nájem jiných věcí, následuje pachtovní smlouva (§ 581 až 584b BGB) a pachtovní smlouva o zemědělských statcích (§ 585 až § 597 BGB).

Jak v České republice, tak v Německu je občanský zákoník doplněn právními předpisy nižší právní síly.

Jak jsem uvedla v úvodních kapitolách své práce, pro uzavření nájemní smlouvy k bytu v České republice se vyžaduje rozhodnutí stavebního úřadu. Na rozdíl od české právní úpravy je podle německého práva pro uzavření nájemní smlouvy k bytu rozhodující účel smlouvy.

**Hlavním pojmovým znakem** nájemní smlouvy je v obou státech přenechání práva užívat byt. V České republice vyplývá tato skutečnost z § 687 občanského zákoníku, v německé právní úpravě z § 549 ve spojení s § 535 BGB. Dále je třeba v obou státech přesně specifikovat byt a jeho příslušenství.

Co se týká možnosti sjednat nájemní poměr k bytu na dobu určitou či neurčitou, je ponechána na vůli účastníků smlouvy<sup>65</sup>. Zajímavé je, že v obou

---

<sup>65</sup> srov. § 686 odst. 2 občanského zákoníku, § 575 odst. 1 BGB

státech platí právní domněnka, že pokud není doba nájmu dohodnuta, má se za to, že byla uzavřena na dobu neurčitou<sup>66</sup>.

Německá právní úprava je v tomto směru přísnější, když pro případ, že je uzavírána nájemní smlouva na dobu určitou, musí pronajímatel uvést důvody, pro které tak činí.

V § 575 odst. 1 BGB jsou obsaženy pouze tři možné důvody pro uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou. Těmito důvody jsou:

- potřeba předmětu nájmu pro pronajímatele, jeho rodinného příslušníka či jinou osobu tvořící společnou domácnost
- potřeba změnit nebo odstranit místnosti tvořící předmět nájmu
- záměr pronajmout předmět nájmu osobě povinné ke službám

Dalším pojmovým znakem nájemní smlouvy je její úplatnost. Právní úpravy obou států preferují při stanovení výše nájemného smluvní volnost. V SRN je smluvní volnost omezena v tom směru, že sjednané nájemné nesmí přesahovat 20% výše nájemného v místě a čase obvyklého. Porušení tohoto pravidla by znamenalo neplatnost smlouvy pro rozpor se zákonem. Na rozdíl od České republiky nenalezneme ve Spolkové republice Německo tzv. „regulované nájemné“. Co se však týká postupu zvyšování nájemného, ten upraven je. Nájemné je možné jednostranně zvyšovat. Po dobu tří let však toto zvýšení nesmí přesáhnout 20%. Nezapočítává se však zvýšení, k němuž došlo v souvislosti s modernizací předmětu nájmu (srov. § 558 BGB).

Dle české platné právní úpravy je pro uzavření nájemní smlouvy k bytu obligatorně stanovena písemná forma (§ 686 a § 40 odst. 1 občanského zákoníku). V SRN je nájemní smlouva k bytu právním úkonem neformálním (§ 535 BGB). Pokud však účastníci uzavírají nájemní smlouvu o obytných prostorách na dobu, která přesahuje jeden rok, nedodržení písemné formy má za následek, že platí nevyvratitelná právní domněnka, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou (srov. § 550 BGB).

<sup>66</sup> srov. § 686 odst. 1 občanského zákoníku, § 575 BGB

Za zmínku stojí srovnání právní úpravy **přechodu nájmu bytu**. Jak v České republice, tak ve Spolkové republice Německo, přechází nájem bytu na osoby taxativně vyjmenované<sup>67</sup>. Podmínkou pro přechod nájmu bytu v České republice je, aby osoba neměla vlastní byt a vedla s předchozím nájemcem po stanovenou dobu společnou domácnost. Tato úprava se nevztahuje na družstevní byty, kde nájemcem se může stát pouze člen družstva (srov. § 706 a § 719 občanského zákoníku).

Na rozdíl od české není v německé právní úpravě stanovena podmínka, že osoba, na níž má přejít nájem bytu nesmí mít vlastní byt (§ 563 a násl. BGB). Zajímavé je, že v německé právní úpravě nenalezneme institut společného nájmu manželů. Místo tohoto právního institutu se užívá institut běžného společného nájmu (§ 563 BGB). Z výše uvedeného důvodu je v ustanovení o přechodu nájmu stanovena prioritá manžela nebo partnera podle zákona o životním partnerství (§ 563 odst. 1 a odst. 2 BGB).

Na rozdíl od české právní úpravy má pronajímatel možnost dát výpověď v případě, že v osobě na níž nájem přešel existuje tzv. „důležitý důvod“ (srov. § 563 odst. 4 BGB). Shodně však v obou státech platí, že pokud je více společných nájemců, přechází nájem na ostatní společné nájemce (srov. pro ČR § 707 odst. 3 občanského zákoníku a pro SRN § 563a odst. 1 BGB).

Zcela rozdílné pojetí v právní úpravě obou států se týká institutu **výměny bytů**. Platná právní úprava ČR umožňuje nájemcům písemně dohodnout výměnu bytů, přičemž se vyžaduje souhlas obou pronajímatelů. Pokud pronajímatel bez vážného důvodu souhlas nedá, je možné jej nahradit rozhodnutím soudu (§ 161 odst. 3 o.s.ř.). Německá právní úprava institut výměny bytů nezná. Teoretickou možností je pouze dohoda pronajímatelů s nájemci, že ukončí stávající smlouvy a uzavřou nové nájemní smlouvy.

Obě právní úpravy, jak německá, tak česká, vyžadují souhlas pronajímatele k případnému podnájmu. Česká právní úprava navíc vyžaduje souhlas písemný (srov. § 719 odst. 1 občanského zákoníku a § 540 odst. 1 a § 553 odst. 1 BGB). Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele uzavřel

---

<sup>67</sup> srov. § 706 občanského zákoníku, § 563 BGB

podnájemní smlouvu, je pronajímatel v obou státech oprávněn přistoupit k výpovědi z nájmu bytu.

Další zvláštností, na kterou si dovoluji upozornit, je institut **odpovědnosti za škodu**. V České republice se odpovědnost za způsobenou škodu ve vztahu pronajímatele a nájemce bytu řídí (kromě některých výjimek – např. § 668 občanského zákoníku) obecnou úpravou o náhradě škody dle § 420 občanského zákoníku. Naproti tomu existuje v SRN zvláštní odpovědnost za škodu, která v některých směrech modifikuje obecnou odpovědnost. § 536a odst. 1 1. var. BGB zakotvuje objektivní odpovědnost pronajímatele pro případ, že již při uzavření nájemní smlouvy existovala jistá vada v předmětu nájmu. Oberlandesgericht (Nejvyšší zemský soud) v Düsseldorfu ve svém rozhodnutí publikovaném v Neue Juristische Wochenzeitschrift-Rechtssprechungsreport dokonce judikoval, že tato objektivní odpovědnost se vztahuje i na skryté vady.

Ve věci **skončení nájemního poměru** rozlišuje právní úprava obou států několik způsobů. Český občanský zákoník vyžaduje pro skončení nájmu bytu dohodou písemnou formu. Naopak německá právní úprava dohodu zvlášť neupravuje, vychází z principu neformálnosti (srov. § 311 odst. 1 BGB)<sup>68</sup>.

V případě, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou, končí uplynutím doby. Dříve platila v obou státech nevyvratitelná právní domněnka, že pokud pronajímatel po skončení nájemního poměru nečinil kroky k vyklizení nájemce a tento byt dále užíval, došlo k prodloužení nájmu. V české právní úpravě došlo účinností zákona č. 107/2006 Sb., k významné změně, a sice ustanovení o prodloužení nájmu (podle § 676 odst. 2 občanského zákoníku) se již na nájem bytu nepoužije.

Nájem bytu lze jednostranně ukončit pouze výpovědí. Pokud se jedná o výpověď pronajímatele, lze tak učinit pouze ze zákonem stanovených důvodů. Zajímavé je, že ve Spolkové republice Německo judikatura výjimečně připustila možnost nájemce předběžně ukončit nájemní poměr, jestliže převáží jeho zájmy nad zájmy pronajímatele a zároveň nabízí pronajímateli náhradou jiného spolehlivého a důvěryhodného nájemce. Jak česká, tak německá právní úprava



vyžaduje písemnou formu výpovědi z nájmu bytu. V obou státech však nalezneme výrazné odlišnosti.

V českém právním řádu nalezneme možnost výpovědi dané pronajímatelem nebo nájemcem. Německá úprava navíc zavedla vedle výše uvedeného rozlišení ještě institut řádné a mimořádné výpovědi. Mimořádnou výpověď je možné dát druhé straně, jestliže tato výrazným způsobem poruší své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. I zde však existují zákonem vymezené důvody<sup>69</sup>. V případě nájemního poměru sjednaného na dobu určitou je možné použít pouze mimořádnou výpověď. Rozdíl mezi řádnou a mimořádnou výpovědí spočívá také v tom, že v některých případech není nutné u mimořádné výpovědi dodržovat výpovědní lhůtu.

Na rozdíl od české úpravy nevyžaduje německá právní úprava přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu. Nájemce ve Spolkové republice Německo však může podat proti výpovědi písemný odpor, jestliže by skončení nájemního poměru znamenalo pro něj, jeho rodinu nebo jiného příslušníka domácnosti nepřijatelnou újmu a tento zájem převáží nad zájmem pronajímatele<sup>70</sup>. Odpor nelze podat proti mimořádné výpovědi.

Obdobně nalezneme v obou státech rozlišení výpovědních důvodů na ty, které berou v úvahu potřebu pronajímatele, důvody kdy nájemce nezaviněným způsobem naplňuje výpovědní důvod, dále ty kde nájemce zaviněně naplnil výpovědní důvod a konečně takové, kde rozhoduje povaha bytu v domě zvláštního určení. Na rozdíl od české úpravy nenalezneme kategorii veřejného zájmu a důvod, že nájemce byt nepotřebuje.

Na závěr nemohu nezmínit skutečnost, která mě osobně velice zaujala, a sice, že německý právní řád vůbec nezná institut bytových náhrad.

<sup>68</sup> § 311 odst. 1 BGB. Blíže Ehler, H. in: Roth, H., Bamberger, H.: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, C.H.Beck, 2003, § 542, Rn. 26

<sup>69</sup> srov. § 543 odst. 1 BGB a § 569 BGB

<sup>70</sup> srov. § 574 odst. 1 BGB

## 10. Závěr

Cílem této práce bylo podat ucelený přehled právní úpravy zániku nájmu bytu výpovědí, přičemž na celou problematiku jsem se snažila pohlížet objektivně. V případech, kdy jsem při studiu dané problematiky zjistila existenci různých právních názorů na určité téma, tyto názory uvádím a připojuji vlastní.

V jednotlivých kapitolách upozorňuji na dílčí nedostatky právní úpravy, které jsem při zpracování práce odhalila, zároveň se snažím nastínit případné způsoby řešení. Zmiňuji také některé interpretační nejasnosti zákona.

Na závěr mohu konstatovat, že naše právní úprava v oblasti zániku nájmu bytu výpovědí je ucelená. Nájem bytu je založen na smluvním principu. Přesto však zákonodárce zvolil takovou úpravu, která není pro účastníky smluvního vztahu rovná, když cíleně zvýhodňuje nájemce. Částečnou nápravu přinesl zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon doslova revolučně změnil dosavadní právní úpravu, když zakotvil možnost výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele bez přivolení soudu, která byla v naší zemi několik desítek let nemyslitelná.

Jako další nesporný přínos shora uvedeného zákona, hodnotím také zrušení ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku pro nájem bytu. Podle předchozí právní úpravy měl pronajímatel v případě skončení nájmu bytu na dobu určitou třicetidenní lhůtu k podání návrhu na vyklizení bytu. Pokud ji promeškal, došlo k obnovení nájemní smlouvy za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Taková lhůta nepřiměřeně zatěžovala pronajímatele.

Dlouho očekávaný zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, také částečně vyřešil spory mezi pronajímateli a nájemci, když vytvořil právní rámec pro jednostranné zvyšování regulovaného nájemného. Je nesporné, že dosavadní výnosy z regulovaného nájemného soukromým vlastníkům bytů nekryly náklady na údržbu bytů.

Pronajímatelé mnohdy také suplují roli státu, který není schopen plnit sociální funkce spojené s bydlením. Přenesení těchto povinností státu na pronajímatele, které je zakotveno v některých ustanoveních občanského zákoníku, by mělo být odstraněno. Za těchto podmínek stát přičítá k tíži pronajímatelů nedostatek sociálních bytů na trhu.

Jako zásadní problém v současné praxi vidím délku soudních sporů, které pronajímatelé s nájemci vedou. De lege ferenda navrhuji zjednodušení soudních sporů v nájemních věcech, a to např. zavedením lhůty, ve které by soud byl povinen nařídit soudní jednání a také sankci pro stranu sporu, která záměrně protahuje řízení. Z vlastní zkušenosti mohu uvést, že ničím neobvyklým není ani roční lhůta mezi podáním odvolání, jako řádného opravného prostředku proti rozsudku o vyklizení bytu a nařízením jednání odvolacím soudem. Takové průtahy jsou podle mého názoru pro pronajímatele, který se snaží vystěhovat neplatiče nájemného nepřijatelné.

Zároveň ne každý bude chtít hned řešit své spory soudní cestou, ať už z důvodu zdlouhavosti soudního řízení či jeho finanční nákladnosti a pokusí se nejprve o smírné vyřešení celé věci.

Dovolím si tvrdit, že v naší společnosti stále přetrvává deformovaný názor, že za bydlení občanů je odpovědný stát. S tím také souvisí nízká ochota obyvatel převzít odpovědnost za své bydlení.

Podle provedených průzkumů je prokázáno, že vztahy mezi pronajímateli a nájemci jsou zhoršovány v důsledku občanskoprávní úpravy nájmu bytu, která obsahuje nestandardní prvky z dob minulého režimu a také obtížnou vymahatelnost práva<sup>71</sup>.

Závěrem své práce uvádím, že institut chráněného nájmu bytu je vlastní právním řádům právních států, mělo by však být maximálně zabráněno možnosti jeho zneužívání. Na druhou stranu nesmíme zapomínat, že i v oblasti bytové problematiky existuje tržní prostředí. Vnitřní rozpornost obou uvedených skutečností by měla vést zákonodárce ke snaze nastolit režim, který by přiměřeným způsobem chránil nájemce proti svévoli pronajímatele, zároveň

<sup>71</sup> <http://www.mmr.cz/upload/1092669326konceptce.pdf>

by však poskytl pronajímateli rychlou a účinnou ochranu proti nájemci, který neplní své základní povinnosti z nájemního poměru vyplývající.

## **11. Použitá literatura**

- Adamus, V.: Mezinárodní dokumenty o lidských právech. Linde Praha, Praha, 2000
- Balák, F.: Odlišná stanoviska k rozhodnutím publikovaným ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek. Soudní rozhledy, 2000, č. 3
- Balík, S., Hrubý, J., Píková, P., Pokorná, H.: Výpovědní důvody z nájmu bytu. Linde Praha, Praha, 2000
- Baudišová, V., Balík, S., Šimová, K.: Ještě k ustanovení § 712a. Právní praxe, 1995, č. 1, s. 53
- Bičovský, J., Holub, M., Fiala, J.: Provádějící a související předpisy k občanskému zákoníku. Linde Praha, Praha, 1999
- Bučková, A., Oehm, P.: Nemovitosti, byty a nebytové prostory. C.H.Beck, Praha, 2002
- Darebný, J., Hádl, T.: Nové nájemné v bytech. Sagit, Ostrava, 1993
- Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu. C. H. Beck, Praha, 2002
- Důvodová zpráva k novele č. 509/1991
- Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Doplněk, Brno, 1993
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů. Linde Praha, Praha, 2000
- Fiala, J., Průchová, I.: Zákon o vlastnictví bytů s komentářem. Živa, Zlín, 1994
- Fischer, R.: K některým aspektům výpovědi z nájmu bytu. Právní rozhledy, 2000, č. 3
- Hlavsa, P.: Občanský soudní řád. Linde Praha, Praha, 2001
- Horák, M.: Právní rádce, 1995, č. 2
- Horák, R.: Byty, nájemci, nájemné. HL press, Praha, 1992
- Holub, M.: Vzory rozhodnutí a úkonů soudu. Linde Praha, Praha, 1997
- Holub, M. a kol.: Vzory smluv a podání. Linde Praha, Praha, 2003
- Holub, M., Fiala, J., Bičovský, J.: Občanský zákoník – poznámkové vydání s judikaturou. Linde Praha, Praha, 2004

- Horn, D.: Možnost konkludentního prodloužení nájemní smlouvy na byt. Právní rádce, 1997, č. 12
- Hrubý, J.: K důvodům výpovědi z nájmu bytu. Právní praxe, 1993, č. 7, s. 406
- Hrubý, J.: Výpovědní důvody z nájmu bytu. Linde Praha, Praha, 1995
- Hrubý, J.: Změna výpovědních důvodů z nájmu bytu podle novely č. 267/1994 Sb. Právní praxe, 1996, č. 2, s. 82
- Chalupa, L.: Dobré mravy a restituce. Právní rozhledy, 1995, č. 1, s. 569
- Chalupa, L.: Promlčení práva nájmu a tzv. práva na bydlení. Právní rádce, 2002, č. 11
- Chalupa, L.: Zajištění bytové náhrady. Právní rádce, 2000, č. 2
- Jehlička, J. a kol.: Bytové náhrady. Právní praxe, 1993, č. 1
- Jehlička, O., Vopálenský, J.: Byty a bydlení. Prospektrum, Praha, 1992
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, a kol.: Občanský zákoník – komentář. 9. vydání. C.H.Beck, Praha, 2004
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., Spáčil J. a kol.: Občanský zákoník – komentář. 10. vydání. C.H.Beck, Praha, 2006
- Joklík, F.: Obecný občanský zákoník rakouský vyhlášený patentem č. 946/1811 Sb. z.s. ve znění novely č. 169/1916 ř.z. Hejda & Tuček, Praha, 1917
- Kalenská, M.: Nad jedním rozhodnutím – společný nájem bytu manžely. Právní rozhledy, 1996, č. 4, s. 164
- Kindl, M.: Nové aspekty ochrany vlastnického práva. Právní rozhledy, 1993, č. 6, s. 196
- Kocourek, J.: Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů. Eurounion, Praha, 2003
- Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. ASPI Publishing, Praha, 2003
- Křeček, S.: Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů. Linde Praha, Praha, 2002
- Madar, Z. a kol.: Slovník českého práva. Linde Praha, Praha, 1995
- Nováková, H., Horák, M.: Abeceda bydlení. Díl II. Polygon, Praha, 2000

- Pejšek, V.: Žaloba o vyklizení bytu a zajištění bytové náhrady. Právní rádce, 2004, č. 1
- Procházka, A.: Přejít na nájmu bytu. Právní rozhledy, 2001, č. 7
- Rouček, F.: Obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Československý Kompas, Praha, 1932
- Sekaninová, E.: K některým otázkám skončení nájmu bytu z pohledu soudní praxe. Právní rozhledy, 1994, č. 2
- Schödelbauerová, P., Nováková, H.: Bydlení v nájmním bytě. C.H.Beck, Praha, 2000
- Taraba, M.: Nájmní vztahy po roce 2001. Právní rádce, 2001, č. 11
- Taraba, M.: Rádce nájmníka bytu. Grada Publishing, 2001
- Vrcha, P.: Civilní judikatura. Linde, Praha, 2003
- Vrcha, P.: Přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu. Právní rádce, 2000, č. 4

## **12. Použitá soudní rozhodnutí**

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23. 9. 1997, sp.zn. I. ÚS 301/96  
Nález Ústavního soudu ČR ze dne 4. 8. 1999, sp.zn. IV. ÚS 114/99  
Nález Ústavního soudu ČR ze dne 2. 5. 2000, sp.zn. I. ÚS 326/99  
Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 2. 1995, sp.zn. III. ÚS 114/94  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 8. 2000, sp.zn. 26 Cdo 913/1999  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 9. 2001, sp.zn. 20 Cdo 2685/1999  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 9. 2000, sp.zn. 26 Cdo 495/1999  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 4. 1998, sp.zn. 26 Cdo, 471/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 11. 2001, sp.zn. 26 Cdo 2039/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 9. 2001, sp.zn. 26 Cdo 1950/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 7. 2001, sp.zn. 26 Cdo 636/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 8. 2001, sp.zn. 20 Cdo 2004/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 9. 2001, sp.zn. 26 Cdo 1386/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp.zn. 2 Cdon 1010/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 1. 2002, sp.zn. 26 Cdo 893/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 2. 2001, sp.zn. 22 Cdo 752/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 10. 2001, sp.zn. 26 Cdo 451/2000  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 2. 1998, sp.zn. 2 Cdon 141/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 12. 1999, sp.zn. 26 Cdo 2793/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 12. 2000, sp.zn. 26 Cdo 2908/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp.zn. R 4/1997  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 1996, sp.zn. 2 Cdon 127/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 1997, sp.zn. 2 Cdon 37/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 7. 2001, sp.zn. 20 Cdo 2937/99  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12. 1. 1999, sp.zn. 30 Cdo 868/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 2. 2000, sp.zn. 26 Cdo 1616/98  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 1998, sp.zn. 3 Cdon 1477/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp.zn. R 7/1955  
Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 12. 2002, sp.zn. 21 Cdo 486/2002



Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 3. 1998, sp.zn. 3 Cdon 1/96  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 2. 2003, sp.zn. 26 Cdo 1990/2001  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp.zn. R 14/1978  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 9. 2002, sp.zn. 26 Cdo 1486/2001  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2001, sp.zn. Cdo 933/2001  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ve věci sp.zn. R 6/2002  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 2. 1999, sp.zn. 2 Cdon 1081/97  
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 1997, sp.zn. 2 Cdon 883/96  
Rozsudek Vrchního soud v Praze ze dne 21. 12. 1993, sp.zn. 2 Cdo 72/93  
Rozsudek Vrchního soud v Praze ze dne 24. 3. 1994, sp.zn. 2 Cdo 122/94  
Rozsudek Vrchního soud v Praze ze dne 5. 3. 1993, sp.zn. 3 Cdo 47/1992  
Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 4. 7. 2001, sp.zn. 26 Co 88/2001  
Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 31. 3. 2003, sp.zn. 20 Co 41/2003  
Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 14.9.1999, sp.zn. 21 C 173/97