

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Katedra občanského práva

Rigorózní práce

Výpověď z nájmu bytu
Výpověď z nájmu bytu
Notice of termination of tenancy

Konzultant: **prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.**

Zpracovatel: **Mgr. Mária Kušmířková**

Červen 2012

Prehlásenie:

Prehlasujem, že som predloženú rigoróznú prácu vypracovala samostatne, za použitia zdrojov a literatúry v nej uvedených a že táto práca nebola využitá k získaniu iného alebo rovnakého titulu.

V Prahe dňa 04.06.2012

Mgr. Mária Kušmíreková

Pod'akovanie

Ďakujem prof. JUDr. Jiřimu Švestkovi, DrSc. za odborné vedenie, včasnú a ústretovú spoluprácu a tiež mojej rodine a priateľom za podporu a pomoc pri písaní tejto práce.

Abstrakt

V tejto práci som sa zamerala na zlomok nájomného práva ako inštitútu občianskeho práva, a to na úpravu skončenia nájmu bytu výpoveďou. Cieľom tejto práce je predovšetkým zoznámenie sa s danou tematikou v logických súvislostiach, a to predovšetkým na základe právnych predpisov, judikatúry vyšších súdov a komentovaných zákonov.

Úvod práce je venovaný inštitútu nájmu bytu obecné, ktorý je v českom právnom poriadku koncipovaný ako nájom chránený. Ďalej podávam stručný popis historického vývoja právnej úpravy nájmu bytu, resp. právnej úpravy výpovede z nájmu bytu, a to od doby rímskeho práva, cez obdobie prvej republiky a obdobie okupácie, cez obdobie socializmu a totality až po právnú úpravu súčasnosti.

Ťažiskom tejto práce je rozbor jednotlivých výpovedných dôvodov z nájmu bytu, ktoré som rozdelila do dvoch základných skupín, a to výpovede s privolením súdu a výpovede bez privolania súdu, kde pristupujem k výkladu jak právnej úpravy platnej do účinnosti májovej novely občianskeho zákonníka, tak k právnej úprave platnej po jej účinnosti.

Moja práca je predovšetkým kompilačná s použitím vedeckej metódy analytickej, ale tiež metódy komparácie, najmä v kapitole 13, ktorá obsahuje porovnanie výpovedných dôvodov v Českej republike so slovenskou právnou úpravou.

V závere je zmienená právna úprava výpovede z nájmu bytu v novom občianskom zákonníku, ktorej hlavným cieľom by malo byť rozšírenie autonómie strán nájmomného vzťahu a posilnenie dispozičných oprávnení prenajímateľa.

Abstract

This thesis deals with a fragment of lease law as the institute of the civil law, specifically with the legislation on the notice of termination of tenancy. The aim of this work is to acquaint the reader with this issue in logical connections primarily on the base of legal regulations, Superior Court practice and commented laws.

The introduction of the thesis is dedicated to the tenancy as a general institute, which is conceived as a protected one in the Czech law system. Further, there is given a brief description of the development of the legal regulation of the tenancy throughout the history, more precisely the notice of termination of tenancy. It is described from the period of Roman law through The First Republic and the occupation, through the period of socialism and totalitarianism up to the current legislation.

The focus of this thesis is the analysis of particular notice reasons which are divided into two basic groups – the notice with the court's permission and the notice without court permission, where both interpretations – interpretations of legislation valid until May's Civil Code amendment effect as well as interpretation of legislation after its effect – are approached.

The thesis has a compilatory character, while using not only analytical scientific method, but also the method of comparison – particularly in chapter 13 which contains the comparison of notice reasons in the Czech Republic with Slovak legal regulation.

The conclusion mentions the legal regulation of the notice of termination of tenancy as set in the new Civil Code whose main aim should be the extension of the autonomy of the contracting parties and at the same time the reinforcement of the lessor's disposition authority.

Obsah

1.	Úvod.....	8
2.	Obecne k nájmu bytu	10
2.1	Predmet nájmu bytu	13
2.2	Subjekty nájomného vzťahu.....	16
3.	Vývoj právnej úpravy výpovede z nájmu bytu	20
3.1	Vplyv rímskeho práva	20
3.2	Rakúsko-Uhorsko.....	21
3.3	Prvá republika	22
3.4	Občanský zákoník z roku 1950 (tzv. strední kodex“).....	23
3.5	Občanský zákoník z roku 1964	24
3.6	Výpoveď z nájmu bytu po novele č. 509/1991 Sb.	25
3.7	Výpoveď z nájmu bytu po novele č. 264/1992 Sb.	25
3.8	Výpoveď z nájmu bytu po novele č. 267/1994 Sb.	26
3.9	Výpoveď z nájmu bytu po novele č. 107/2006 Sb.	27
3.10	Výpoveď z nájmu bytu po novele č. 132/2011 Sb.	28
4.	Zánik nájmu bytu	31
4.1	Výpoveď zo strany nájomcu	34
4.2	Výpoveď zo strany prenajímateľa.....	36
5.	Náležitosti výpovede z nájmu.....	37
6.	Výpoveď bez prívolenia súdu	43
6.1	§ 711 odst. 2 písm. a) ObčZ - hrubé porušovanie dobrých mravov v dome	44
6.2	§ 711 odst. 2 písm. b) ObčZ hrubé porušovanie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu	46
6.2.1	Neplatenie nájomného	47
6.2.2	Nedoplnenie peňažných prostriedkov na účet	49
6.2.3	Zmena v počte osôb	53
6.3	§ 711 odst. 2 písm. c) ObčZ - dva alebo viac bytov.....	56
6.4	§ 711 odst. 2 písm. d) ObčZ – neužívanie bytu nájomcom.....	59
6.5	§ 711 odst. 2 písm. e) ObčZ – byt zvláštneho určenia	62
7.	Výpoveď prenajímateľa s prívolením súdu	66

7.1	Potreba služobného bytu	68
7.2	§ 711a odst. 1 písm. a) - prenajímateľ potrebuje byt pre seba a ďalšie osoby .	70
7.2.1	Okruh potrebujúcich osôb.....	70
7.2.2	Existencia potreby bytu pre potrebujúce osoby	72
7.2.3	Druh bytu	73
7.3	§ 711a odst. 1 písm. b) ObčZ - byt nie je možné užívať z dôvodu oprav	74
7.4	§ 711a odst. 1 písm. c) – byt súvisí s priestormi pre podnikanie	77
8.	Výpoveď z nájmu bytu a premlčanie.....	79
9.	Doručenie výpovede z nájmu bytu	81
10.	Žaloba na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu.....	86
11.	Sťahovacie náklady a ďalšie sankcie za zneužitie účelu výpovede prenajímateľom	90
11.1	Jednotlivé nároky nájomcu	92
12.	Bytové náhrady	95
12.1	Prístrešie.....	97
13.	Komparácia výpovedných dôvodov v ČR so slovenskou právnou úpravou	100
14.	Výpoveď z nájmu bytu v NOZ	108
14.1	Ochrana nájomcu v NOZ	115
15.	Záver	118
	Summary – Notice of termination of tenancy.....	121
	Zoznam použitých skratiek.....	124
	Zoznam použitých prameňov.....	125
	Príloha č. 1 – Výpovedné dôvody prenajímateľa po novele č. 132/2011 Sb.....	132
	Príloha č. 2 – Výpovedné dôvody prenajímateľa v NOZ	133
	Kľúčové slová:.....	135

1. Úvod

Ľudská potreba „mať strechu nad hlavou“, bývať, síce nie je ako sociálne právo výslovne v právnom poriadku Českej republiky zakotvená, avšak ochrana práva na bývanie je zdôraznená predovšetkým v rade medzinárodných zmlúv.¹ Skutočnosť, že sa jedná o základné právo však akcentuje nález pléna Ústavného soudu publikovaný pod č. 231/2000 Sb..

Potreba bývania môže byť realizovaná v rôznych objektoch, rôznym spôsobom, s rôznymi nárokmi, ale i radou právnych foriem. Jedným z možných a zároveň najčastejších pohľadov je ich delenie na vlastnícke a nájomné formy. Väčšina z nás, pokiaľ neužíva byt na základe vlastníckeho práva, je alebo sa môže stať subjektom právneho vzťahu nájmu bytu, a to buď na strane nájomcu, alebo prenajímateľa.

Témou tejto práce je porovnanie právnej úpravy výpovede z nájmu bytu pred novelou č. 132/2011 Sb. a po tejto novele s poukázaním na výpovedné dôvody zahrnuté v NOZ.

Vo svojej práci, ktorú som z dôvodu svojej národnosti písala v slovenskom jazyku, som však v určitých prípadoch zachovala český terminus technicus, najmä u medzinárodných dokumentov a právnych predpisov a taktiež pri výslovnej citácii ustanovení z právnych predpisov alebo judikatúry.

Prácu som rozčlenila do niekoľkých kapitol, a tým som sa snažila predovšetkým o prehľadné usporiadanie danej problematiky.

Celkovo je však možné rozdeliť túto prácu na tri základné časti. V úvode rigoróznejšej práce vymedzujem, čo si predstaviť pod pojmom byt a príslušenstvom bytu, pojednávam obecné o nájomnom vzťahu, podmienkach pre jeho vznik a subjektoch tohto vzťahu. Ďalej v prvej časti rigoróznejšej práce podávam stručný popis historicko-právneho prehľadu výpovede z nájmu bytu, a to od doby rímskeho práva, cez obdobie prvej republiky a obdobie okupácie, cez obdobie socializmu a totality až po právnu úpravu súčasnosti.

V druhej časti mojej rigoróznejšej práce som sa podrobnejšie zamerala len na zlomok nájomného práva – na úpravu skončenia nájmu bytu, a to len na jeden zo

¹ napr.: čl. 25 Všeobecné deklarácie ľudských práv z roku 1948, čl. 11 Mezinárodného paktu o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach z roku 1966, ďalej v európskom kontexte čl. 31 Evropské sociálne charty z roku 1961

spôsobov, konkrétne na výpoveď z nájmu bytu, pričom som tento spôsob zániku nájmu bytu rozdelila do dvoch skupín podľa toho, či sa jedná o výpoveď z nájmu bytu s privolením alebo bez privolenia súdu. Ďalej v tejto časti pojednávam o inštitúte doručenia výpovede z nájmu bytu a o možnostiach, ktoré môžu po doručení tejto výpovede nastať, či ktoré má prenajímateľ alebo nájomca právo využiť.

Záver rigorózneho práce sa venuje porovnaním výpovedných dôvodov z nájmu bytu v českej a slovenskej právnej úprave, kde cieľom je preniknúť do oboch právnych úprav *de lege lata* a *de lege ferenda* a na základe toho poukázať na možné riešenia problémov a možnosti obohatenia jednej právnej úpravy druhou. Posledná kapitola tejto rigorózneho práce má prispieť k diskusii posledných kodifikačných tendencií českého súkromného práva, ktoré prinášajú pre prenajímateľa nové možnosti ako vypovedať nájom bytu nájomcovi. V tejto kapitole je rozoberaná jak výpoveď z nájmu bytu daná prenajímateľom zo zákonom stanovených výpovedných dôvodov, tak výpoveď okamžitá daná nájomcovi z dôvodu jeho previnenia zvlášť závažným spôsobom.

Táto práca je predovšetkým kompilačná, ktorej hlavným cieľom je poukázať na to najpodstatnejšie z danej problematiky, ale zároveň využívam i metódu komparácie, a to jak v kapitole, v ktorej porovnávam výpovedné dôvody českej právnej úpravy so slovenskou právnou úpravou, tak u jednotlivých výpovedných dôvodov platných do účinnosti májovej novely ObčZ, a po jej účinnosti, resp. porovnávam výpovedné dôvody platnej právnej úpravy s úpravou zakotvenou v NOZ.

Podkladom pre spracovanie tejto témy, k výberu ktorej ma priviedol záujem o problematiku nájomného bývania, z dôvodu môjho nepriameho postavenia ako prenajímateľa, pričom konkrétne zameranie na výpoveď z nájmu bytu bolo ovplyvnené nedávnou novelizáciou tejto problematiky a prijatím NOZ, boli najmä zákonné texty a mnohé judikáty predovšetkým Nejvyššího soudu ČR.²

V neposlednej rade je dôležité zmieniť, že moja rigorózna práca je zameraná predovšetkým na hmotnú stránku zvolenej problematiky, s tým, že procesná stránka je v niektorých kapitolách okrajovo zmienená, ale zámerne z dôvodu rozsiahlosti danej oblasti nie je podrobnejšie v tejto práci rozoberaná.

Táto rigorózna práca reaguje na právny stav k 04.06.2012.

² Vzhľadom k skutočnosti, že od zmieňovanej novely č. 132/2011 Sb. uplynula len krátka doba, nevytvorila sa ešte dostatočná judikatúra, z ktorej by bolo zrejmé, ako sa postaviť k novým pozmeneným ustanoveniam ObčZ.

2. Obecne k nájmu bytu

V prípade inštitútu nájmu bytu sa prelínajú dve základné práva, a to právo vlastnícke patriace prenajímateľovi a právo na bývanie v prospech nájomcu. Tieto práva však vedľa seba súčasne nemôžu obstáť a jedno právo musí byť za účelom ochrany druhého obmedzené.

Zatiaľ čo vlastnícke právo patriace prenajímateľovi ako jedno zo základných ľudských práv je chránené jak v čl. 11 LZPS, tak v čl. 1 Dodatkového protokolu k Európskej úmluve o ochrane ľudských práv a základných svobod, právo na bývanie síce nie je výslovne vnímané LZPS za základné ľudské právo, ale ako jedno zo základných sociálnych práv vyplýva jak z práva na primeranú životnú úroveň v zmysle čl. 11 Mezinárodného paktu o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach, tak z práva rodiny na sociálnu, právnu a hospodársku ochranu v zmysle čl. 16 Európskej sociálnej charty, resp. v zmysle čl. 4 odst. 2 písm. a) Dodatkového protokolu k Európskej sociálnej charte.

Na jednej strane tak stoja záujmy majiteľa bytu, na strane druhej záujmy nájomcu bytu, pričom jak záujmy majiteľa bytu, tak záujmy nájomcu bytu sú chránené ústavnými hodnotami, kde majiteľ má právo na ochranu vlastníckeho práva vyjadreného v čl. 11 odst. 1 LZPS, nájomca má právo na ochranu pred neoprávnenými zásahmi do súkromného a rodinného života podľa čl. 10 odst. 2 LZPS.

Ak dôjde ku stretu medzi dvoma ústavne chránenými právami, je nutné vždy zvažovať, či jednému z nich nebola bezdôvodne daná prednosť pred iným. Vyššie uvedené je potom normatívne vyjadrené v čl. 4 odst. 4 LZPS, podľa ktorého platí, že *„Při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena“*.

Premietnutím zásady ochrany nájmu bytu v českom právnom rádu je špeciálna úprava nájmu bytu obsiahnutá v ObčZ, ktorá sa na právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytu použije prednostne pred obecnou úpravou nájomnej zmluvy. Uvedená špeciálna úprava zakotvená v ustanovení § 685 a násl. ObčZ, obsahuje množstvo noriem kogentného charakteru, ktorých spoločným menovateľom je ochrana nájmu, resp. ochrana nájomcu bytu. Tieto kogentné normy obmedzujú tak autonómiu vôle predovšetkým na strane prenajímateľa.

Nájom bytu je občianskoprávnym vzťahom medzi prenajímateľom a nájomcom, ktorý vzniká na základe uzatvorenia nájomnej zmluvy. Ďalším spôsobom vzniku nájmu bytu je vznik nájmu priamo na základe zákona, a to v prípadoch uzatvorenia manželstva s nájomcom bytu (§ 704 ObčZ), smrť nájomcu bytu (§ 706 a § 707 ObčZ), trvalé opustenie spoločnej domácnosti s nájomcom bytu (§ 708 ObčZ) a vznik na základe rozhodnutia súdu (napr. podľa ustanovenia § 715 ObčZ).³

Vznik nájmu bytu na základe nájomnej zmluvy, na základe ktorej prenecháva prenajímateľ nájomcovi za úplatu (nájomné) byt do dočasného užívania, a to buď na dobu určitú alebo neurčitú, je však najtypickejším a v praxi najčastejším spôsobom vzniku nájmu bytu.

Základnými pojmovými znakmi inštitútu nájmu bytu je teda prenechanie užívania, predmetom je vec (v danom prípade byt), dočasnosť trvania a úplatnosť.

Nájom bytu je pojmovo vzťahom dočasným, je však možné ho zjednať nielen na dobu určitú, ale i bez určenia doby nájmu.⁴ Ak nie je doba nájmu výslovne dohodnutá, považuje sa nájomná zmluva uzavretá na dobu neurčitú.⁵

Úplatnosť odlišuje nájom od výpůjčky, ktorá je bezplatným užívaním veci.⁶

Vzhľadom k skutočnosti, že nájomná zmluva je dvojstranným právnym úkonom, musí splňovať nielen obecné náležitosti stanovené v ustanovení § 37 ObčZ, ale taktiež náležitosti zvláštne, špecifikované v ustanovení § 686 odst. 1 ObčZ. Pri nedostatku takýchto náležitostí, či už obecných alebo zvláštnych by bola nájomná zmluva absolútne neplatná. Znamená to, že by takáto nájomná zmluva nevyvolávala žiadne právne následky a súd by k tejto neplatnosti v prípade sporu mal prihliadať z úradnej povinnosti i v prípade, že to žiadny z účastníkov nenamietol. Nájomná zmluva nesmie

³ V súvislosti so vznikom nájmu bytu sa dá zmieniť i ustanovenie § 871 odst. 1 ObčZ, podľa ktorého sa účinnosťou zákona č. 509/1991 Sb., zmenilo právo osobného (spoločného) užívania bytu na spoločný nájom bytu v zmysle ustanovenia § 685 a násl. ObčZ.

⁴ Korecká V., Nájem bytu: komentář k Občanskému zákoníku, §§ 685 až 716 a § 719, Brno: Iuridica Brunensia, 1995, s. 8

⁵ Síce sa podľa pôvodne navrhovanej úpravy občanského zákoníku mali takéto nájomné vzťahy považovať za zjednané na dobu určitú, a to na dobu dvoch rokov, kde šlo o snahu do budúca preferovať dočasnosť nájomných vzťahov, tak podľa ustanovenia § 2204 odst. 1 a 2 NOZ, : „*Neujedná-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou. Ujedná-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednan na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědných důvodů a v ujednané výpovědní době.*“

⁶ Fiala, J. a kol. Občanské právo hmotné. 2. vydání. Brno: MU v Brně a nakladatelství Doplněk, 1998, s. 257.

d'alej odporovať zákonu, zákon obchádzať alebo sa priečiť dobrým mravom a podľa ustanovenia § 686 odst. 1 ObčZ musí byť uzatvorená v písomnej forme.⁷

NOZ vyžaduje pre nájomnú zmluvu tiež písomnú formu, avšak prenajímateľ už nemá právo namietnuť voči nájomcovi neplatnosť zmluvy pre nedostatok formy. Výkladom ustanovenia § 2237 NOZ je nutné konštatovať, že hoci neumožňuje uzavrieť nájomnú zmluvu ústne ani konkludentne, v dôsledku, ak dôjde k sporu, nebude síce takáto nájomná zmluva požadovaná za platnú, ak nebudú splnené podmienky ustanovenia § 2238 NOZ, ale stane sa nenapadnuteľnou. Podľa dôvodové zprávy k návrhu občanského zákoníku: „*Nastane-li situace, že strany neuzavřely platnou smlouvu nebo že neuzavřely smlouvu vůbec, ale nájemce byt dlouhodobě užívá v dobré víře, že nájem je po právu a strany se chovají, jakoby nájem platně vznikl a trval, navrhuje se nájemce chránit. Dlouhou dobou by se měla rozumět doba alespoň několika let ...*“.⁸

Podľa dôvodové zprávy k návrhu občanského zákoníku sa teda jedná o ustanovenie chrániace nájomcu, ale podľa môjho názoru tomu tak celkom nie je, pretože prenajímateľ síce nemá právo namietnuť voči nájomcovi neplatnosť zmluvy pre nedostatok formy, ale pravdepodobne to bude nájomca, kto bude vznik nájomnej zmluvy inak než písomne preukazovať.

V prípade, že nájomná zmluva nebude uzavretá vôbec, poprípade nebude uzavretá platne, tzn. inak než písomne, považuje sa za riadne uzavretú, ak nájomca po dobu troch rokov užíva byt v dobrej viere, že je nájom po práve. To, že je v dobrej viere, bude musieť zrejme preukazovať on, pretože dobrá viera obecné slúži k ochrane toho, kto sa jej dovoľáva.

Zvláštny charakter právneho vzťahu nájmu bytu, ktorý je označovaný za chránený, je prejavom myšlienky či zásady ochrany slabšej strany tohto právneho vzťahu, teda nájomcu bytu.⁹ V českej právnej úprave je typická vyššia miera pozitívne

⁷ Nejvyšší soud ČR judikoval, že „*na vznik nájemní smlouvy konkludentním způsobem nelze usuzovat pouze z chování jedné smluvní strany*“, např. rozhodnutí zo dňa 29.05.1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96 alebo rozsudek zo dňa 22.03.2001, sp. zn. 26 Cdo 1898/99

⁸ Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku.: §2211-2214. (online). Praha: Ministerstvo spravedlnosti ČR, vydáno 18.05.2011, Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf

⁹ Ing. Hurdík, J., Fiala, J., Hrušáková, M., Úvod do soukromého práva, Brno: Masarykova univerzita, 2006, str. 79-80

právnej úpravy ochrany nájomcu bytu, ktorá sa prejavuje v obmedzení voľnosti zmluvných strán, čo sa významne odráža v otázke skončenia nájmu bytu.

Zatiaľ čo prenajímateľ môže nájom vypovedať len z taxatívnych dôvodov stanovených zákonom a v niektorých prípadoch len s privolením súdu, nie je nájomca bytu výpovednými dôvodmi vôbec viazaný a môže nájom vypovedať kedykoľvek, bez toho, aby musel uvádzať dôvody, ktoré ho k tomu viedli. Ďalším nezanedbateľným prvkom ochrany nájomcu je skutočnosť, že zákon nájomcovi v súvislosti s výpoveďou nájmu zo strany prenajímateľa priznáva (s výnimkou niektorých prípadov) nárok na bytovú náhradu (prístrešie).

Novela ObčZ č. 132/2011 Sb. bola zdôvodňovaná potrebou liberalizovať nájomné vzťahy, a to ešte pred prijatím nového kódexu občianskeho práva, pričom bolo poukazované na neprimeranú ochranu nájomcu ako slabšej strany tohto právneho vzťahu.

Zvlášť je zdôrazňovaná snaha posilniť jednu zo základných zásad v občianskoprávných vzťahov, a to zásadu autonómie vôle strán, ale naopak je úplne opomínaná zásada rovnosti strán, a to faktická rovnosť strán, nielen formálna.

Zatiaľ čo ustanovenia bytového práva, ktoré sú obsiahnuté v NOZ sú vyvážené s poukazom na práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, tato novela sprísňuje postavenie nájomcu, a naopak posilňuje postavenie prenajímateľov s nerešpektovaním skutočnosti, že nájomné právo je právom majúcim majetkovú hodnotu a predaním veci do nájmu stráca vlastník tejto veci s ňou dispozičné právo, ktoré prechádza na nájomcu.

S ohľadom na vyššie uvedené nie je podľa môjho presvedčenia novela ObčZ v plnom súlade s Ústavným poriadkom ČR a s LZPS a jednotlivé ustanovenia sú v rozpore s textom NOZ.

2.1 Predmet nájmu bytu

Predmetom nájmu je individuálne určená cudzia vec, spôsobilá k užívaniu pre bývanie. Predmetom nájmu bytu môže byť len byt, ktorý je samostatným predmetom občianskoprávneho vzťahu podľa ustanovenia § 118 odst. 2 ObčZ.

Je nutné podotknúť, že v súčasnej právnej úprave chýba výslovná definícia bytu, avšak na základe ustálenej judikatúry sa stáva nespochybniteľnou.

S definíciou pojmu byt sa môžeme stretnúť v dvoch právnych predpisoch. Je to predovšetkým zákon č. 72/1994 Sb., o vlastníctví bytů, kde je byt v ustanovení § 2 písm. b) definovaný ako „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“. Druhým zo zmieňovaných predpisov je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavbu, kde sa v ustanovení § 3 písm. g) bytom rozumie „*soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen*“.¹⁰

Pre posúdenie, či určitá miestnosť je takou samostatnou jednotkou, je podľa judikatúry rozhodné správne rozhodnutie, na základe ktorého je miestnosť užívaná.¹¹ Podľa rozhodnutia Nejvyššího soudu, v prípade, že určitá miestnosť nie je vymedzená ako byt, nejedná sa o nájom bytu, ale o obecný nájomný vzťah.¹²

O tom, či sa jedná o byt rozhoduje stavebný úrad, súd môže otázku či ide o byt posúdiť ako otázku predbežnú podľa ustanovenia § 135 odst. 2 o.s.ř..

Rozhodný je kolaudačný stav, nie faktický spôsob užívania. V súlade s účelom, ku ktorému je byt určený, je treba, aby bol tvorený predovšetkým obytnými miestnosťami. Za obytnú miestnosť sa podľa zhora uvedenej vyhlášky považuje časť bytu, ktorá splňuje požiadavky predpísané vyhláškou, je určená k trvalému bývaniu a má najmenšiu podlahovú plochu 8 m², ak tvorí byt však len jediná obytná miestnosť, musí mať podlahovú plochu najmenej 16 m². Všeobecné požiadavky na obytnú miestnosť sú stanovené v ustanoveniach § 10 odst. 3 a 5, § 11 odst. 2 a 3 a § 13 odst. 1 a 2 zhora špecifikovanej vyhlášky.

¹⁰ Pojem bytu je upravený v dvoch či viac právnych predpisoch rôznej právnej sily, v rôznom znení, ale zmysel a význam ustanovení je totožný: rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 22.10.1999, sp. zn. 2 Cdo 1010/97: „*vymezení bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. předpokládá pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu o tom, že soubor místností (popřípadě jednotlivá místnost) jsou způsobilé k trvalému užívání a jsou určeny k trvalému bydlení*“, rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 29.05.2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000: „*pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů je účelové určení místností, které byt tvoří, k trvalému bydlení, dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu*“ (tento názor byl potvrzen i Ústavním soudem ČR, když svým usnesením ze dne 07.01.2002, sp. zn. IV. ÚS 611/01 odmítl ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí).

¹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 29.01.2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000: „*Rozhodující pro vymezení souboru místností (popřípadě jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je tedy právní stav, založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby.*“

¹² Usnesení Nejvyššího soudu ČR zo dňa 21.11.2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002: „*v souladu se zásadou smluvní volnosti účastníků občanskoprávních vztahů nelze vyloučit pronájem části bytu vlastníkem domu či bytu. Pak ale půjde o nájem podle obecných ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku, a ne o takový nájemní vztah, který by byl podřaditelný pod zvláštní ustanovení o nájmu bytu*“

Čo sa týka predmetu nájmu bytu v NOZ, je treba si povšimnúť definíciu bytu v jeho ustanovení § 2236, ktoré nevyžaduje pre charakteristiku bytu ako objektu právoplatné kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu ako je tomu v právnej úprave súčasnej.

Nová právna úprava teda toto rozhodnutie stavebného úradu vyžadovať nebude a umožní prenajať i iný než obytný priestor. V rovine ochrany nájomcu tu zostáva úvahou, či sa jedná o zmenu v prospech či neprospech. Je možné totiž vysloviť názor, že pokiaľ nie je obývaný priestor určený k bývaniu, bude to fakticky vždy na ujmu nájomcovi, nakoľko je možné predpokladať, že nebude splňovať technické parametre, ktoré sú štandardne požadované pre nájomné bývanie.

Autori NOZ však mali na mysli pravdepodobne ujmu právnú, teda poskytnutie ochrany nájomcovi, i keď nie je nájomcom bytu, ale iného priestoru, ktorý síce k bývaniu nie je určený, ale je k nemu užívaný.

Je pravidlom, že byt má samostatné príslušenstvo, ktoré musí byť podľa ustanovenia § 686 odst. 1 ObčZ uvedené v nájomnej zmluve, inak je takáto zmluva absolútne neplatná. Príslušenstvo bytu je vymedzené v ustanovení § 121 odst. 2 ObčZ. Na základe vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemnom z bytu a úhrade za plnění poskytovaná s užívaním bytu, sa základným príslušenstvom rozumela kúpeľňa alebo kúpeľňový, poprípade sprchový kút a splachovací záchod.¹³ Základné príslušenstvo sa považuje za súčasť bytu, i keď je v dome mimo byt, avšak ho užíva len nájomca bytu. Podľa rozsudku Nejvyššího soudu ČR zo dňa 4. apríla 2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/1999 sa za príslušenstvo však nepovažuje garáž, a to ani v prípade jej umiestnenia v tej istej stavbe ako byt.

Ďalej sa objavuje otázka, či byt ako predmet občianskoprávných vzťahov je vecou v právnom slova zmysle. Môžeme sa stretnúť s niekoľkými právnymi závermi.

Prvou koncepciou je, že byt je automaticky považovaný za vec v právnom zmysle. Podľa môjho presvedčenia je možné tuto koncepciu odmietnuť, pretože sa domnievam, že nie je možné sa stotožniť s názorom, že byt je vecou v právnom zmysle všeobecne, i keď výklad ustanovenia § 118 ObčZ k tomu zvädza. Je nutné rozlišovať medzi predmetom a vecou v právnom zmysle. Tieto termíny nie je možné chápať ako

¹³ Pre účely výpočtu nájomného sa niektoré príslušenstvo považovalo za súčasť bytu, napr. § 3 odst. 2 zrušenej vyhlášky č. 176/1993 Sb., § 2 písm. f) zákona č. 107/2006 Sb., o jednostrannom zvyšovaní nájemného.

synonyma. Byt bol predmetom právnych vzťahov už pred účinnosťou zákona o vlastníctve bytov. Vecou v právnom zmysle sa však stal až jeho účinnosťou.¹⁴

Samotné ustanovenie § 118 ObčZ odst. 1 stanovuje, že: „*předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty.*“ V druhom odseku tohto ustanovenia je ďalej stanovené, že: „*předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.*“ Za použitia tzv. argumentum a contrario je možné z dikcie oboch odsekov § 118 ObčZ vyvodit', že český právni řád nepovažuje byt za právo, za inú majetkovú hodnotu a predovšetkým ani za vec.

Zo zhora uvedeného vyplýva, že ak by chcel zákonodarca považovať byt za vec, nebolo by nutné explicitne zvlášť zdôrazňovať, že predmetom občianskoprávných vzťahov sú tiež byty alebo nebytové priestory. Za povšimnutie preto stojí v ustanovení § 118 ods. 2 ObčZ slovo „*též*“. Z gramatickej konštrukcie tohto ustanovenia je tak zrejmé, že byty a nebytové priestory sú zvláštnymi, resp. špeciálnymi predmetmi občianskoprávných vzťahov, ktoré stoja mimo rámec týchto obecných, uvedených v prvom odseku predmetného ustanovenia. Osobne sa preto prikláňam ku koncepcii druhej, tj. byt je predmetom občianskoprávných vzťahov *sui generis*.

Okrajom k tejto problematike poukazujem na situáciu pred rokom 1992, keď v tej dobe nebola zakotvená v občianskom zákoníku dikcia dnešného ustanovenia § 118 odst. 2 ObčZ, a byt tak mohol byť predmetom občianskoprávných vzťahov len na základe výkladového pravidla „*A maiore ad minus*“ . To znamenalo, že ak je predmetom občianskoprávných vzťahov budova ako vec, potom predmetom občianskoprávných vzťahov môže byť i časť tejto veci, tj. byt ako časť budovy.

2.2 Subjekty nájomného vzťahu

Subjektmi nájomného vzťahu označuje zákon ako prenajímateľa a nájomcu. S ohľadom na platnú právnu zásadu „*Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“,¹⁵ bude prenajímateľom osoba, ktorá je s predmetom nájmu oprávnená disponovať, teda predovšetkým vlastník veci. Existujú však zákonom upravené prípady,

¹⁴ De iure bol byt vecou v právnom zmysle už v režime zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům

¹⁵ Ulpianus (D 50, 17, 54)

kedy bude prenajíateľom osoba od vlastníka odlišná. Podľa zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, může být prenajíateľom majetku štátu štátna organizácia. Na základe ustanovenia § 9a zákona č. 72/1994 Sb., o vlastníctví bytů, bude právnická osoba určená k správe domu oprávnená disponovať spoločnou časťou domu namiesto vlastníka jednotky v dome.

Prenajíateľom je zásadne vlastník bytu, resp. domu, a môže to byť jak osoba fyzická, tak právnická.

Napriek tomu, že niektorí autori¹⁶ v literatúre uvádzajú, že z hľadiska platnej právnej úpravy nie je významné, či je prenajíateľ osobou fyzickou alebo právnickou, dovoľím si poukázať na skutočnosť, v akých prípadoch je za právne relevantnú považovaná. Jedná sa najmä o výpovedný dôvod podľa ustanovenia § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ, teda že prenajíateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov atď. Z tohto ustanovenia jednoznačne vyplýva osobnostný raz prenajíateľa a užiť tento výpovedný dôvod by mohli len osoby fyzické. V rovnakom zmysle sa vyjadril v jednom zo svojich rozhodnutí Nejvyšší soud ČR, keď vyslovil názor, že právnická osoba nemôže mať potrebu bývania, ktorá je vlastná len fyzickej osobe a nemôže mať teda ani odpovedajúce práva. Ďalej zdôraznil, že právnickú osobu nie je možné stotožňovať s osobami, ktoré tvoria jej osobnostný základ (napr. členovia predstavenstva, zamestnanci). Nejvyšší soud ČR tak konštatoval, že právnická osoba nemôže podať výpoveď z vyššie uvedeného zákonného dôvodu, a to ani v prípade, že byt potrebuje pre seba.¹⁷ V zmysle judikatúry Nejvyššího soudu ČR teda právnická osoba môže prenajať byt len tým spôsobom, že si prenajme určitý bytový priestor, ale nie ako byt /neuzavrie zmluvu o nájme bytu, ale zmluvu o nájmu časti nemovitosti, v ktorej sa predmetný bytový priestor nachádza/. Ďalšou možnosťou je, v prípade, že si právnická osoba chce najať byt nie z povahy veci k bývaniu, ale k tomu, aby si v ňom zriadila svoje sídlo, postupovať i u bytu ako u nebytových priestorov.

V tejto súvislosti je pozoruhodným rozsudok Nejvyššího soudu ČR zo dňa 21. januára 2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009, podľa ktorého právnická osoba až na niektoré výnimky nemôže platne prenajať byt.¹⁸

¹⁶ viz : Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Praha, Linde 2004, s. 96

¹⁷ viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 2 Cdon 213/1997

¹⁸ „Účelem práva nájmu bytu jako specifického typu nájemního vztahu upraveného ust. § 685 a násl. občanského zákoníku je zajistit uspokojení potřeby bydlení, jako jedné ze základních lidských potřeb. Právnická osoba takovou potřebu nemá, a proto nemůže platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu podle ust. §

Zložitejšia otázka v tomto smere nastáva u osoby nájomcu. Zákon totiž nestanovuje, že nájomca bytu môže byť len fyzická osoba. Názory môžu byť preto v tomto prípade rôzne. V prospech názoru, že subjektom práva nájmu môže byť len osoba fyzická svedčí predovšetkým skutočnosť, že nájom bytu je koncipovaný ako chránený nájom, pričom tato vyššia miera ochrany jedného zo subjektov právneho vzťahu – nájomcu, je pre oblasť občianskoprávných vzťahov, vyznačujúcich sa okrem iného i rovnosťou subjektov, výnimočná a je odôvodnená zaistením potreby bývania. Tato potreba je však vlastná len osobám fyzickým a je preto otázkou, či bolo úmyslom zákonodarcu poskytnúť zákonom stanovenú pomerne širokú mieru ochrany nájomcu i pre prípady, kde byt je prenechaný do nájmu právnickej osobe.¹⁹

Na druhej strane sa však nedá vylúčiť, aby sa právnická osoba mohla stať stranou nájomnej zmluvy k bytu, keď to žiadny právny predpis nezakazuje.²⁰ Je síce pravda, že právnické osoby väčšinou uzatvárajú nájomné zmluvy na nebytové priestory, čo je upravené zvláštnym právnym predpisom, nastávajú však prípady, keď si právnická osoba prenajme byt pre potrebu bývania členov štatutárneho orgánu či zamestnancov. Z tohto dôvodu prevláda väčšinový názor, že nájomca môže byť právnickou osobou.

Otázkou však zostáva, či bude môcť požívať rovnakej úrovne ochrany ako nájomca – osoba fyzická. Podľa môjho názoru, i s prihliadnutím k niektorým ustanoveniam ObčZ, týkajúcich sa výpovedí z nájmu bytu, či prechodu nájmu nemôže právnická osoba plne využiť všetkých ochrannárskych ustanovení ObčZ, pretože niektoré sú určené len pre nájomcov – osoby fyzické.

Nie je vylúčené, aby jak na strane prenajímateľa, tak na strane nájomcu stálo viac osôb. Ak teda svedčí právo nájmu viacerým osobám, hovorí sa o spoločnom nájme

685 občanského zákoníku jako nájemce. Není však vyloučeno, aby uzavřela smlouvu o nájmu bytu ve smyslu ust. § 663 a násl. občanského zákoníku, a aby tak byt získal charakter bytu služebního, tj. bytu sloužícího k uspokojení potřeby bydlení nájemce - fyzické osoby, jež pro ni pracuje (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 26 Cdo 1973/2006)“

¹⁹ Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Praha, Linde 2004, s. 97

²⁰ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 26.10.2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006, in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., a kol. Občanský zákoník II. §460 – 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck,2009, s. 1961-1962: „Jestliže vůle účastníků nájemní smlouvy směřovala ke vzniku chráněného nájmu bytu, lze se ztotožnit s právním názorem odvolacího soudu, že nájemní smlouva je z důvodů uvedených v předchozím odstavci odůvodnění tohoto rozhodnutí absolutně neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem, konkrétně s ustanovením § 685 obč. zák. Právní závěr odvolacího soudu, s nímž se dovolací soud ztotožňuje, však nebrání tomu, aby mezi účastníky vznikl ve vztahu k předmětnému bytu obecný nájem (ve smyslu § 663 a násl. obč. zák.);“

bytu. Pri spoločnom nájme bytu každý z nájomcov užíva byt na základe práva nájmu bytu, a to v súlade s ustanovením § 685 a násl. ObčZ.

Ako zvláštny druh spoločného nájmu bytu upravuje ObčZ spoločný nájom medzi manželmi v ustanovení § 703 a násl ObčZ.

Spoloční nájomníci majú v rámci nájomného vzťahu rovné postavenie. Zo spoločného nájmu vznikajú nájomcom rovnaké práva a povinnosti. Pri spoločnom nájme bytu náleží právo nájmu bytu spoločne a nerozdielne.

V dôsledku novelizácie ObčZ zákonom č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, zo dňa 26. januára 2006, ktorý nadobudol účinnosti dňa 1. júla 2006, bolo vložené do právnej úpravy nájmu bytu ustanovenie § 705. V prípade registrovaných partnerov však nevzniká spoločný nájom bytu, jak vymedzuje zhora spomínané ustanovenie, ale partnerovi je priznané po dobu trvania partnerstva len právo na užívanie bytu. Bližšie sa tejto problematike venujem v kapitole 9. tejto rigoróznej práce.

3. Vývoj právnej úpravy výpovede z nájmu bytu

3.1 Vplyv rímskeho práva

História inštitútu nájmu začína už v starom Ríme, ktorého právo je považované za kolísku európskeho právneho systému. Rímski právnici pojmy ako nájom, nájomné, nájomná doba, nájomca a prenajímateľ nedefinovali, ale v súvislosti s týmto právnym inštitútom nachádzame už v rímskom práve zmluvy, ktoré svojim obsahom pripomínajú právny vzťah nájmu. Jednalo sa o konsenzuálne zmluvy, ku vzniku ktorých stačila zhodná vôľa strán. K účinnosti zmluvy teda nebolo treba predanie veci veriteľom dlžníkovi či uskutočnenie zápisu o tejto zmluve do tzv. účtovných kníh. Medzi zmluvy, ktoré by sme mohli podradiť pod zmluvy nájomné patrili: *locatio conductio rei*, resp. jej dve zvláštne modality: *locatio-conductio irregularis* a *relocatio tacita*.²¹

Pokiaľ sa jednalo o zmluvu *locatio conductio rei*, jednalo sa o zmluvu, pri ktorej jedná strana (*locator*) postupovala druhej strane (*conductor*) do detencie nejakú individuálne určenú vec, aby ju druhá strana užívala (nájom) alebo požívala (*pacht*) po určitú dobu za zjednanú úplatu. Z rímskej *locatio conductio rei* je zrejmé, že obsahovala obecné pojmové znaky nájmu, teda prenechanie určitej veci k užívaniu či braniu úžitkov, dočasnosť a úplatnosť.

Práva z tohto synalagmatického právneho vzťahu sa uplatňovali dvoma žalobami s tým, že *actio conducti* podával nájomca proti prenajímateľovi, a naopak *actio locati* slúžila prenajímateľovi.

Rímska *locatio conductio rei* skončila uplynutím zjednanej doby, odstúpením prenajímateľa v dôsledku neplatenia nájomného nájomcom alebo tiež odstúpením nájomcu, a to napr. v prípade, že vec mala vady, ktoré bránili bežnému užívaniu.

Čo sa týka zvláštnych modalít *locatio conductio rei*, *locatio – conductio irregularis*, bola zmluvou, pri ktorej bolo dohodnuté, že nájomca po skončení užívania buď vec vráti, alebo zaplatí dohodnutú cenu, naopak *relocatio tacita* predstavovalo zákonom predvídané riešenie situácie, keď uplynula doba, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá, ale obe strany nájomného vzťahu i napriek tomu pokračovali v plnení záväzku. Jednalo sa teda o automatické predĺženie nájomného vzťahu.

²¹ Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M., Římské právo, 2. Vydání, Praha, C.H.Beck, 1995, s. 254

3.2 Rakúsko-Uhorsko

Od roku 1812 do roku 1950 bolo po dobu 138 rokov, s niektorými neskoršími úpravami, nájomné právo zakotvené vo Všeobecném občanském zákoníku z roku 1811 a bolo založené na úplnej zmluvnej voľnosti.

Nájomná (pachtovná) zmluva je v ustanovení § 1090 definovaná ako zmluva, ktorou niekto dostane užívanie nezúčtovateľnej veci na istú dobu a za určitú cenu.²² Podobne ako v rímskom práve, i tu sa rozlišuje zmluva nájomná a pachtovná, ktorých hlavný rozdiel je zakotvený v spôsobe užívania predmetu zmluvy.

Rouček a Sedláček vo svojom komentári z roku 1937 hovoria o nájme v širšom slova zmysle a v užšom slova zmysle. Nájom v širšom slova zmysle zahrňoval nájom i pacht podľa ustanovenia § 1090 ABGB, kedy sa jednalo o zmluvu konsenzuálnu, tzn. že k jej perfekcii stačila dohoda o podstatných náležitostiach, tj. predmet nájmu a nájomné. Nájom v užšom slova zmysle bol definovaný v ustanovení § 1091 ABGB, kedy sa rozlišovala zmluva na nájomnú a pachtovnú.²³

Jedným zo spôsobov zániku nájomného vzťahu bola riadna výpoveď prenajímateľa či nájomcu s výpovednou lehotou 14 dní, pre nájmy presahujúce dobu nájmu jedného roku s výpovednou lehotou tri mesiace. Ak nebola daná výpoveď, zmluva sa mlčky predlžovala za rovnakých podmienok a na rovnakú dobu. Nájomca mohol bez výpovednej lehoty od zmluvy odstúpiť, ak by sa byt stal neobývatel'ný celý alebo jeho časť. Prenajímateľ mohol naopak od zmluvy odstúpiť, ak nájomca spôsobil značnú škodu alebo nezaplatil nájomné ani do splatnosti ďalšieho mesiaca.

Pre riadenie o výpovedi je rozhodujúci civilní soudní řád č. 113/1895 Sb. (ďalej len „c.s.ř.“), ktorý obsahoval v šiestej časti, treťom oddiele zvláštny druh riadenia – „řízení o rozepřích ze smlouvy nájemní nebo pachtovní“. Jednalo sa o formu skráteného riadenia, kde prichádzali v úvahu dve formy možnosti skončenia nájmu bytu, a to súdna výpoveď a mimosúdna výpoveď.

Podľa § 562 c.s.ř. mala súdna výpoveď obsahovať najmä mená a priezviská zmluvných strán, označenie predmetu nájmu, dobu zjednaného nájmu a návrh, aby súd odporcovi prikázal pod hrozbou exekúcie odovzdať predmetu nájmu. Proti výpovedi

²² „Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, heißt überhaupt Bestandvertrag“

²³ Rouček, F., Sedláček, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl pátý. Praha: CODEX Bohemia, 1998, s. 7.

mohol odporca, ktorý bol vystavený výpovedi, podať námietku u súdu, a to v lehote ôsmich dní, ak bola lehota aspoň štrnásťdenná, inak v lehote troch dní.

Mimosúdna výpoveď upravená v ustanovení § 565 c.s.ř.²⁴ mala rovnaké obsahové náležitosti ako súdna výpoveď, líšila sa len vo forme podania. Bolo ju možné podať prostredníctvom notára, ústne alebo listom. Aby však bola exekučným titulom, muselo sa preukázať, že bola odporcovi riadne doručená a kedy sa tak stalo. I v tomto prípade mal však odporca možnosť podania námietky.

Do tohto stavu zasiahla prvá svetová vojna a v roku 1917 bola v Rakúsku zavedená dočasná regulácia, akési zmrazenie nájomného. Spolu s tým bola obmedzená možnosť riadnej výpovede prenajímateľa, zatiaľ čo právo výpovede nájomcu bolo zachované.

3.3 Prvá republika

Po vzniku ČSR v roku 1918 na základe tzv. recepční normy, tj. zákona č. 11/1918 Sb., zo dňa 28. októbra 1918, o zřízení samostatného státu československého, pre občianske právo, teda i pre inštitút nájmu naďalej platilo ABGB z roku 1811, v znení neskorších zákonov. Obdobie prvej republiky je charakteristické v presune podmienok skončenia nájmu z procesne právnej do hmotne právnej roviny, nakoľko súdna i mimosúdna výpoveď boli inštitútmi procesného práva. Najdôležitejšími predpismi u výpovedných dôvodov bolo nařízení č. 83/1918 Sb. zákonů a nařízení (ďalej len „z. a n.“), v ktorom boli demonštratívne uvedené jednotlivé kvalifikované výpovedné dôvody z nájmu bytu (celkom upravovalo sedem kvalifikovaných výpovedných dôvodov) ako napr.: potreba bytu pre prenajímateľa, porušovanie dobrých mravov, neplatenie nájomného, či z dôvodu verejného záujmu. Z hľadiska ochrany nájomníkov zohrávalo významnú rolu nařízení č. 62/1919 Sb. z. a n., ďalej zákony o ochrane nájomníkov č. 275/1920 Sb. z. a n., č. 130/1922 Sb. z. a n., č. 85/1923 Sb. z. a n., č. 44/1928 Sb. z. a n. (upravoval celkom devätnásť výpovedných dôvodov) a zákon č. 32/1934 Sb. z. a n..

²⁴ „Výpověď mimosoudní státi se může skrze notáře nebo způsobem jiným. Aby takováto mimosoudní výpověď mohla nabýti účinku výpovědi soudní, musí prokázána býti listinami, které co se dotýče, průvodní moci nezavdávají podnětu k pochybnosti a mimo to musí při výpovědi zachovány býti lhůty v §§ 563 a 564 udané.“

3.4 Občanský zákoník z roku 1950 (tzv. střední kodex“)

Právny dualizmus civilného práva (na Morave, v Čechách a v Sliezske bol prevzatý ABGB, ale na Slovensku ďalej platilo uhorské obyčajové právo) vyvolal potrebu zjednotenia práva.²⁵ Síce sa v priebehu 20. rokov 20. storočia práce na novej právnej úprave zintenzívnili, politickí autori si stále neboli istí, či vytvoriť kompletne nový zákonník alebo sa podrobiť ABGB. Historické okolnosti konca 30. rokov 20. storočia, predovšetkým mníchovský diktát, oklieštenie ČSR a štátoprávne zmeny za doby druhej republiky, znemožnili ďalšie kodifikačné práce v oblasti občianskeho práva.

V povojnovom Československu začala postupne prevládať komunistická ideológia, ktorej hlavné myšlienky boli v rozpore s dosiaľ platným právnym stavom. V oblasti občianskeho práva došlo k zmenám, ktorých účelom bolo prispôsobenie sa novým spoločenským a ekonomickým pomerom. Nový občanský zákoník bol vyhlásený ako zákon č. 141/1950 Sb..

Úprava nájmu v občanském zákoníku z roku 1950 už nerozlišuje medzi zmluvou pachtovnou a nájomnou ako je tomu v ABGB, ale hovorí len o nájomnej zmluve.²⁶ Nájom bytu a jeho ukončenie upravovali v tejto dobe dva hlavné predpisy, a to o.s.ř. a nařízení ministra spravedlnosti č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných zájmu. Výpovedné dôvody boli rozdelené do dvoch hlavných skupín, kde bral braný ohľad jednak na potreby prenajímateľa, ktorý potreboval byt pre svojich zamestnancov, pre seba alebo svoje deti, na druhej strane boli zohľadnené dôvody vyplývajúce z chovania nájomcu ako neplatenie nájomného, danie bytu do prenájmu, či spáchanie trestného činu proti prenajímateľovi.

V o.s.ř. sa stretieme s ustanoveniami venovanými chráneným nájmom, u ktorých bolo sťažené zrušenie nájomnej zmluvy. Pokiaľ tu nájomný pomer nekončil dohodou zmluvných strán, potom ho prenajímateľ mohol ukončiť len s privolením súdu alebo súdnym zmierom, pričom akýkoľvek iný spôsob zrušenia nájomného vzťahu sa nepovažoval za platný. Privolenie k výpovedi mohlo byť dané podľa § 385 odst. 1 o.s.ř.

²⁵ Bílý, J.L. Právní dějiny na území České republiky. Praha: Linde Praha, 2003, s. 313.

²⁶ Srov. např. Andrlík, J., Parma, M.: Občanský zákoník 1950, Orbis, Praha, 1950, str. 279 a násl.

len z dôležitých dôvodov, ale zo zvlášť nalievavých dôvodov mohol prenajímateľ tiež žiadať o privolenie k zrušeniu nájomného pomeru bez výpovede.

3.5 Občianský zákoník z roku 1964

Predstavitelia komunistckej strany stojaci v čele vtedajšieho Československa sa snažili po vzore Sovietskeho zväzu budovať socializmus. Súkromné vlastníctvo bolo nahradené štátnym, hospodárstvo bolo plne podrobené plánovaniu štátu. V dôsledku presadených reforiem došlo i k významným zmenám v sústave občianskoprávných vzťahov, ktoré mali byť reflektované v novo navrhovanom občianskom zákonníku. V roku 1964 bol prijatý v poradí druhý československý občiansky zákoník, zákon č. 40/1964 Sb..

Tento kódex pozmenil celú koncepciu občianskeho práva, ktorá bola pôvodne založená na demokratických princípoch a nová právna úprava tak odpovedala potrebám direktívneho socialistického systému.

Občianský zákoník z roku 1964 pojem nájom, resp. nájomná zmluva ignoruje (až na ustanovenie § 494 o nájmu zemédělského pozemku) a je nahradený novým inštitútom, tzv. osobným užívaním. Charakteristickým znakom tohto inštitútu bola jeho časová neobmedzenosť, čo však neznamenal, že by ho nebolo možné ukončiť, len vopred nebolo možné stanoviť dobu jeho trvania. Rozumelo sa ním prenechanie bytu štátnymi, družstevnými a inými socialistickými organizáciami občanom do osobného užívania bez určenia doby užívania, a to za úhradu, ak nebolo právnym predpisom stanovené inak. Vznik užívacieho práva bol viazaný na rozhodnutie štátneho orgánu, teda na správne rozhodnutie o pridelení bytu, na základe ktorého organizácia uzavrela s občanom dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu. Zánik oprávnenia užívateľa užívať byt bol rozdelený pre prípad smrti, keď právo užívať byt prechádzalo na deti, vnukov, súrodencov a tých, ktorí s ním žili v dobe smrti v spoločnej domácnosti a nemali vlastný byt a na zánik práva užívania bytu. Právo užívať byt zanikalo buď písomnou dohodou medzi organizáciou a užívateľom alebo písomným oznámením užívateľa. Zrušiť právo na byt mohol v taxatívne stanovených prípadoch súd, poprípade miestny národný výbor, keď šlo o nadmerný byt podľa predpisov o hospodárení s bytmi alebo ak bolo treba s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nešlo ďalej užívať. Užívatelia sa mohli tiež dohodnúť na výmene bytu.

3.6 Výpoveď z nájmu bytu po novele č. 509/1991 Sb.

Novela č. 509/1991 Sb. priniesla návrat k právnej úprave prvej republiky. S nástupom demokratického systému u nás sa vracia do občanského zákoníku pojem nájom, resp. nájomná zmluva, konkrétne osobné užívanie bytu sa transformuje na nájom bytu, osobné užívanie iných obytných miestností na nájom obytných miestností v zariadeniach určených k trvalému bývaniu, osobné užívanie miestností neslúžiacich k bývaniu na nájom nebytových priestorov (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových priestorov) a ruší sa intervencia štátu do nájomných vzťahov, kde rozhodovanie o zrušení nájmu bytu prechádza do rúk zmluvných strán alebo do právomoci súdu.

V ustanovení o nájmu bytu sa dali rozpoznať tri možnosti pre skončenie nájmu bytu: uplynutie doby, na ktorú bol nájom zjednaný, písomná dohoda nájomcu a prenajímateľa a výpoveď.

Výpoveď musela mať zo zákona písomnú formu a musela byť v nej uvedená lehota, kedy mal nájom skončiť. U výpovede s výpovednou lehotou nesmela byť tato lehota kratšia než tri mesiace. Ak lehota uvedená nebola, mohla by zavedená fiktívna lehota činiť len jeden celý nasledujúci mesiac po mesiaci, čo výpoveď došla druhému účastníkovi.²⁷ Podľa jazykového výkladu tu bola zavedená nerovnosť medzi výpoveďou s výpovednou lehotou a bez nej. Judikatúra však tento výklad odmietla a stanovila, že výpoveď daná prenajímateľom musí lehotu obsahovať vždy. Zákon výslovne nevyžadoval uvedenie výpovedného dôvodu ani doručenie výpovede nájomcovi.

3.7 Výpoveď z nájmu bytu po novele č. 264/1992 Sb.

Dňa 1. januára 1993 nadobudla účinnosť novela č. 264/1992 Sb., ktorej hlavná zmena spočívala v zavedení nového výpovedného dôvodu pod písm. i). Prenajímateľ tak mohol vypovedať nájom, ak šlo o byt zvláštneho určenia alebo o byt v dome zvláštneho určenia a nájomcom nebola zdravotne postihnutá osoba.²⁸

²⁷ Za stredníkom § 710 odst. 3 : „*není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi.*“

²⁸ § 711 odst. 4 ObčZ v znení predpisov k 01.01.1993, ak sa mala výpoveď týkať bytu zvláštneho určenia alebo bytu v dome zvláštneho určenia, mohol byť nájom vypovedaný podľa odst. 1 len po predchádzajúcom súhlase toho, kto svojim nákladom takýto byt zriadil, alebo súhlase príslušného orgánu republiky, ktorý podľa národných rád uzavretie zmluvy o jeho nájme odporučil.

3.8 Výpoveď z nájmu bytu po novele č. 267/1994 Sb.

Po novele č. 267/1994 Sb. ku dňu 1. januára 1995 sa fakultatívny obsah nájomnej zmluvy stal obligatórnym, teda podmienkou pre platnosť zmluvy.²⁹ Od tohto dátumu musia byť pod hrozbou absolútnej neplatnosti uzatvorené nájomné zmluvy v písomnej forme, avšak zmluvy uzavreté pred týmto dátumom ostávajú naďalej v platnosti.

Táto novela sa dotkla zmien výpovedí stanovených v ustanovení § 711 odst. 1 písm. b) a písm. h), čo sa týka výpovedného dôvodu podľa ustanovenia § 711 odst. 1 písm. b), tak došlo k výraznému posilneniu postavenia prenajímateľa preformulovaním výpovede zo služobného bytu, a to z dôvodu, že k naplneniu tohto výpovedného dôvodu po novele postačovalo, že nájomca ako zamestnanec prestal vykonávať pre prenajímateľa ako zamestnávateľa prácu a ten potreboval byt pre nového nájomcu, ktorý pre neho pracoval. Pred novelou však bolo možné ukončiť nájom bytu podľa tohto výpovedného dôvodu len v prípade, že po predchádzajúcom zamestnancovi prišiel do predmetného bytu bývať nový zamestnanec, ktorý vykonával rovnakú prácu. Z novelizovaného ustanovenia sa dalo dedukovať, že sa poskytovala prenajímateľovi väčšia voľnosť nakladania s nájomným bytom.

K výpovednému dôvodu uvedenému pod písm. h), tj. neužívanie bytu, pridala novela možnosť výpovede z dôvodu občasného užívania.

Postavenie prenajímateľa posilňoval po zhora uvedenej novele č. 267/1994 Sb. i novo vložený odsek 5 v ustanovení § 711 ObčZ, tj. ak prenajímateľ bez vážnych dôvodov nevyužil vyprataného bytu k účelu, pre ktorý súd k výpovedi nájmu privolil, mohol súd na návrh nájomcu rozhodnúť, že je prenajímateľ povinný dodatočne uhradiť nájomcovi, ktorý uvoľnil byt, sťahovacie náklady a náklady spojené s potrebnou úpravou náhradného bytu. Tento odsek tak zaviedol sankciu pre tých prenajímateľov, ktorí výpovedný dôvod zneužili.

Právo na primeraný náhradný byt bolo po novele dané i tomu nájomcovi, ktorý skončil nájom z výpovedného dôvodu podľa ustanovenia § 711 odst. 1 písm. i). Čo sa však týka výpovedného dôvodu podľa písm. b), keď nájomca prestal vykonávať prácu

²⁹ § 686 odst. 1 ObčZ v znení predpisov k 01.01.1995 stanovuje, že: „Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.“

pre prenajímateľa, tak sa po novele už prihliada k spôsobu ukončenia výkonu práce, tzn. že ak nájomca prestane vykonávať prácu bez vážnych dôvodov, stačí mu pri vypratani bytu poskytnúť len prístrešie.³⁰

V ustanovení § 712 odst. 5 sa rozšíril počet výpovedných dôvodov, kde postačuje len prístrešie, a to pre výpovedné dôvody uvedené v ustanovení § 711 písm. c), g) a h), kde novela zavádza prístrešie za dostačujúcu bytovú náhradu a v ustanovení § 711 odst. 1 pod písm. d), kde rozhodnutie súdu, že nájomca má právo len na prístrešie, ak nešlo o rodinu s maloletými deťmi, a len z dôvodov zvlášť zreteľa hodných, bolo len výnimkou.

V súvislosti so zákonom č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, dostalo riešenie deregulácie z nájomného bytu zákonný podklad a bol tak modifikovaný spôsob jednostranného skončenia nájomného vzťahu zo strany prenajímateľa.

3.9 Výpoveď z nájmu bytu po novele č. 107/2006 Sb.

Novela č. 107/2006 Sb. priniesla v porevolučnom období jeden z najväčších zásahov do nájmu bytu. Najdôležitejšia zmena bola novelou uskutočnená u zániku nájmu bytu, najmä u prenajímateľových výpovedných dôvodov. V ustanovení § 710 pribudol nový spôsob zániku nájmu bytu, a to uplynutím doby, pre ktorú nájomca pracoval pre prenajímateľa.

V ustanovení § 710 odst. 2 bolo uskutočnené spresnenie úpravy výpovednej lehoty. Novou dikciou sa stanovilo, že výpovedná lehota začala bežať prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhému účastníkovi nájomného vzťahu.

Novela od 31. marca 2006 rozdelila pre prenajímateľa výpovedné dôvody do dvoch skupín. Prvú skupinu tvorili výpovedné dôvody uvedené v ustanovení § 711 odst. 2 ObčZ, ku ktorým prenajímateľ nepotrebuje privolenie súdu. Druhú skupinu tvorili výpovedné dôvody uvedené v ustanovení § 711 a odst. 1 ObčZ, ku ktorým prenajímateľ už toto privolenie súdu k výpovedi potrebuje.

³⁰ V tomto prípade mal súd možnosť moderačného práva k rozhodnutiu, že z dôvodov zvlášť zreteľa hodného, má nájomca nárok na náhradné ubytovanie.

Ostatné podmienky, tj. že výpoveď musí byť písomná a musí obsahovať výpovednú lehotu, v ktorej nájomný vzťah skončí a že nesmie byť kratšia ako tri mesiace a musí končiť ku konci kalendárneho mesiaca, zostali v nezmenenej podobe.

3.10 Výpoveď z nájmu bytu po novele č. 132/2011 Sb.

Novela časti ObčZ obsahujúca ustanovenia bytového práva (§ 685 - § 719 ObčZ) prijatá Poslaneckou snemovňou ČR, ktorá vo svojej väčšine nadobudla účinnosti dňa 1. novembra 2011, predstavuje na jednej strane najväčší zásah do týchto práv od veľkej novely občanského zákoníku z počiatku deväťdesiatych rokov, na druhej strane je len počiatkom k zásadnej zmene týchto zákonných ustanovení, obsiahnutých v NOZ.

Dôvodom prijatia tejto novely bola naliehavosť prijatia v súvislosti so skončením účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostrannom zvyšovaní nájemného z bytu a o zmene zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zatiaľ čo ustanovenia bytového práva, ktoré sú obsiahnuté v NOZ, sú považované za veľmi vyvážené, vytvárajúce skutočnú rovnováhu medzi právami a povinnosťami nájomcov a prenajímateľov, predstavuje táto novela sprísnenie postavenia nájomcu, posilnenie práv prenajímateľov, nerešpektujúcim zásadnú skutočnosť, že i nájomné právo je právom majúcim svoju, mimo iné i majetkovú hodnotu, nerešpektujúcim v práve nespornú skutočnosť, že predaním veci do nájmu, stráca vlastník tejto veci právo s ňou disponovať, ktoré prechádza na nájomcu. Jedná sa o zjavné korigovanie a usmerňovanie chovania nájomcu, a to bez toho, aby jeho chovaním boli ostatné práva prenajímateľa dotknuté.

Tato novela ObčZ prináša mimo iné odstránenie inštitútu služobných bytov (možnosť naviazania trvania nájomnej zmluvy na trvanie pracovného pomeru), v oblasti kaucíí je výslovne upravená možnosť odchýlenia od dikcie zákona, použitie ustanovenia o automatickej obnove nájmu na dobu určitú, ktoré bolo u bytov vylúčené, je možné zjednať priamo v nájomnej zmluve, ohľadne uskutočňovania drobných oprav a bežnej údržby je možné sa dohodnúť odchýlne od vládnej úpravy č. 258/1995 Sb., a v neposlednej rade oznamovaciu povinnosť nájomcu, kto konkrétne okrem neho v danom byte býva a oznamovaciu povinnosť nájomcu o zaistení kontaktnej osoby pri jeho dlhodobej neprítomnosti v byte.

Jednotlivým inštitútom nájomnej zmluvy, ktorých sa novela dotýka, sa podrobnejšie venujem nižšie v tejto podkapitole rigoróznej práce, ako aj v samostatných k tomu vymedzených častiach tejto práce.

- Nové poňatie služobných bytov – ustanovenie § 710 odst. 4 a § 713 ObčZ

Od poňatia služobných bytov je novelou upustené a tento inštitút tak prestáva v intenciách občanského zákoníku existovať. Vo vzťahu k bytom, ktoré zamestnávateľ ako prenajímateľ poskytuje svojim zamestnancom ako nájomcom, je umožnené, aby doba nájmu bola vymedzená právnou skutočnosťou, ktorou je trvanie pracovného pomeru medzi stranami nájomnej zmluvy. Nájom služobného bytu tak bude vždy končiť posledným dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nájomca prestal vykonávať prácu pre prenajímateľa. V prípade smrti nájomcu služobného bytu neprechádza právo nájmu na osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti, avšak tieto osoby sú povinné sa z bytu vystáhnúť až po tom, čo im je zaistená primeraná bytová náhrada. Táto povinnosť prenajímateľa zaistiť týmto osobám primeranú bytovú náhradu trvá po dobu dvoch rokov.

- Kaucia

Znenie pôvodných ustanovení týkajúcich sa možnosti čerpania kaucie a jej vrátenia po skončení nájmu bola chápaná ako kogentná a v praxi bola vykladaná mnohokrát rozdielne, čo viedlo k rozporom medzi stranami nájomnej zmluvy, preto novela preformulovala znenie doplnením „*nedohodnou-li se strany jinak*“, aby bolo zrejmé, že úprava je dispozitívna. Ak sa teda prenajímateľ s nájomcom nedohodne inak, prenajímateľ je oprávnený prostriedky zložené ako kaucia použiť k úhrade pohľadávok na nájomnom a k úhrade za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu alebo k úhrade iných pohľadávok nájomcu v súvislosti s nájmom, priznaných vykonateľným rozhodnutím súdu alebo nájomcom písomne uznaných. Rovnako sa postupuje i v súvislosti s vrátením kaucie po skončení nájmu, pretože prenajímateľ je povinný vrátiť kauciu i s príslušenstvom do jedného mesiaca odo dňa, kedy nájomca vypratá a predal byt prenajímateľovi, s výnimkou prípadu, ak by bolo v nájomnej zmluve zjednané niečo iné.

- Prolongace nájmu – ustanovenie § 710 odst. 3 ObčZ

S účinnosťou zmieňovanej novely bola do zvláštnych ustanovení o nájme bytu prenesená možnosť automatickej prolongácie, bežná pre obecnú nájomnú zmluvu, a to

za predpokladu, že je táto možnosť zjednaná v nájomnej zmluve. Predchádzajúca právna úprava bola v tomto smere kogentná a neumožňovala odchýlenie, pretože podľa pôvodného znenia nájom zjednaný na dobu určitú končil vždy uplynutím zjednanej doby. V súčasnej dobe, ak nájomná zmluva priamo stanoví, že umožňuje predĺženie nájmu, potom užíva nájomca byt i po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vyklizení nemovitosti u súdu do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola zjednaná pôvodne, bez toho, aby museli strany po skončení doby nájmu uzatvárať novú nájomnú zmluvu. Nájom zjednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom zjednaný na dobu kratšiu sa obnovuje na túto dobu.

Za obecný účel tejto novely ObčZ považujem zníženie neprimerane vysokej ochrany nájomcov, odstránenie niektorých prežitých inštitútov a odstránenie nepružnosti zmluvy o nájme bytu.

4. Zánik nájmu bytu

K zániku nájmu bytu dochádza na základe rôznych právnych relevantných skutočností. Tie najvýznamnejšie sú zmienené v ustanovení § 710 ObčZ (dohodou, výpoveďou, uplynutím doby a ukončením výkonu určitej práce nájomcom, v prípade, že nájomca prestal vykonávať túto prácu bez vážneho dôvodu).

Iné spôsoby zániku nájmu bytu je možné nájsť v rámci špeciálnych ustanovení o nájomných vzťahoch (§ 673 až § 716 ObčZ)³¹ a v rámci obecných ustanovení o zániku záväzkov (§ 559 až § 587 ObčZ).

Nájom bytu teda nemôže skončiť odstáňovaním nájomcu.³² V praxi je však možné stretnúť sa s prípadom, že nájomca sa skutočne odsťahuje bez toho, aby sa prihlásil k novému trvalému pobytu. Pre prenajímateľa bude v tomto prípade takmer nemožné zistiť jeho súčasný pobyt, aby mohol so svojím bytom voľne nakladať, a neostane mu nič iné, než sa obrátiť na súd so žalobou o privolenie k výpovedi z nájmu, kde súd pre toto riadenie ustanoví neprítomnému nájomcovi opatrovníka. Prenajímateľ sa teda nemôže na súd obrátiť so žalobou na vyklizení bytu, lebo ako bolo už vyššie uvedené, odsťahovaním nájmu bytu nezaniká.

Nájom bytu nemôže skončiť ani uzavretím novej nájomnej zmluvy k tomu istému bytu alebo k bytu inému. Nájomca sa môže s prenajímateľom dohodnúť na zmene nájomnej zmluvy, ale za platnosti nájmu založeného platnou nájomnou zmluvou nie je možné k tomu istému nájomnému bytu uzavierať iný nájomný vzťah, a to ani za predpokladu, že by sa jednalo o rovnakých nájomcov.

³¹ Zánik nájmu bytu môže nastať i v prípade, že zanikne samotný predmet nájmu, teda byt – viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 28.01.2009, sp. zn. 26 Cdo 1170/2006: „Zvláštní úprava nájmu bytu (§685 až §716 obč. zák.) nemá ustanovení upravující důsledky zániku předmětu nájmu, a proto je třeba použít obecné ustanovení § 680 odst. 1 obč. zák., podle nějž zničením pronajaté věci nájemní smlouva zaniká. Přitom Nejvyšší soud ČR již v rozsudku ze dne 01.09.2005, sp. zn. 26 Cdo 2669/2004, dovedil, že je-li předmětem nájmu, respektive právního vztahu obdobného, určitý prostor (část stavby), je třeba za jeho zničení ve smyslu § 680 odst. 1 obč. zák. považovat nejen fyzický zánik stavby, v níž se prostor nachází, ale též takovou stavební úpravu této stavby, že se v uvedený prostor již nadále fakticky nenachází. Okolnost, zda si tento prostor zachoval své stavebně-technické určení podle původního kolaudačního rozhodnutí či zda byl rekolaudován, není již v tomto směru významná. Rozhodující je, zda takový prostor fyzicky existuje.

³² Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 11.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000

Naopak nájom bytu zanikne tým, že sa nájomca stane vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, v ktorej do tej doby užíval byt v postavení nájomcu.³³

Podľa právnej teórie je možné zánik nájmu bytu rozdeliť na zánik nájmu bytu absolútny a zánik nájmu bytu relatívny, tzn. že právny vzťah trvá, avšak dochádza ku zmene subjektov nájomného vzťahu (napr. prechod nájmu bytu, opustenie spoločnej domácnosti a pod.).

Dôsledkom absolútneho zániku nájmu bytu je zánik celého právneho vzťahu nájmu bytu. Nájom v tomto prípade zaniká vo svojich podstatných náležitostiach, tj. zanikajú predovšetkým jemu vlastné práva a povinnosti, ktoré z tohto právneho vzťahu vyplývajú. Ďalej už ich nie je možné vykonávať, ani vynucovať.

Relatívny zánik nájmu bytu sa oproti absolútnemu vyznačuje tým, že nedochádza k zániku nájomného vzťahu ako takého, ale dochádza len k zániku nájmu vo vzťahu k určitému subjektu nájomného vzťahu. V jeho dôsledku preto nezanikajú príslušné práva a povinnosti, lebo do nich vstupuje iný subjekt a naďalej ich platne vykonáva. Absolútny zánik nájmu bytu je možné ďalej členiť, a to na zánik nájmu bytu v dôsledku právneho úkonu (výpoveď, dohoda) a v dôsledku udalosti (smrť nájomcu, zničenie bytu, splnutie nájomcu a prenajímateľa v jednu osobu).

Pri posudzovaní, či určitá právna skutočnosť je spôsobilá privodiť zánik nájmu bytu je treba mať na pamäti, že nájom bytu je chráneným vzťahom. Z uvedeného dôvodu treba chrániť nájomcu pred stratou bývania v dôsledku takých dojednaní zmluvných strán, ktoré by mohli nad rámec prípadov predvídaných zákonom privodiť zánik nájmu bytu.

S ohľadom na zhora uvedené, by podľa môjho názoru nebolo možné zjednať rozvázovaciú podmienku v zmysle „nájem bytu zaniká dňom, keď sa nájemce dostane treba i čiastočne do prodlení s platbou nájemného alebo zálohy na služby spojené s užívaním bytu“, ani „nájem bytu zaniká dňom, keď nájemce hrubě poruší přes písemnou výstrahu dobré mravy v domě“, napriek tomu, že s týmito skutočnosťami kogentné ustanovenie zákona viaže možnosť skončenia nájmu bytu výpoveďou prenajímateľa. K tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 13. augusta 2008, sp. zn. 26 Cdo 3083/2007, podľa ktorého si účastníci zjednali zákonom

³³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR zo dňa 15.12.1999, sp. zn. 26 Cdo 1258/98: „Nabyla-li osoba, již svědčilo právo osobního užívání bytu (dnes právo nájmu), vlastnické právo k domu, v němž se byt nacházel, došlo k zániku jejího užívacího práva (dnes práva nájmu) k bytu.“

nepredpokladaný, neupravený a v porovnaní s výpoveďou pre neplatenie nájomného a úhrad podľa § 711 odst. 1 písm. d) ObčZ prísnejší spôsob zániku nájmu bytu. Takáto dohoda však odporuje účelu a zmyslu zákona, je teda absolútne neplatná podľa ustanovenia § 39 ObčZ. Zmluvné strany si tak nemôžu zjednať platne iný, resp. ďalší spôsob zániku nájmu nad rámec zákona (ustanovenie § 710 v spojení s § 711 ObčZ, poprípade ustanovenie § 584 a § 679 odst. 3 veta prvá ObčZ).³⁴

Novela ObčZ uskutočnená zákonom č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů, vniesla do českej právnej úpravy nové členenie absolútnych zánikov nájmu bytu v dôsledku právneho úkonu, keď rozdelila výpovedné dôvody, pre ktoré je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu bytu, na dve skupiny.

Prvú skupinu tvoria výpovedné dôvody, pri ktorých sa nájomca previnil svojím chovaním voči prenajímateľovi. V týchto prípadoch nemusí prenajímateľ podávať žalobu na privolenie k výpovedi z nájmu bytu k súdu.

Druhú skupinu tvoria výpovedné dôvody, ktoré nájomca svojím chovaním nijak nezapríčinil, a k tejto výpovedi zostala povinnosť pre prenajímateľa vyčkať na vyjadrenie súdu, či k výpovedi vysloví súhlas, či žalobu o privolenie k výpovedi z nájmu bytu zamietne.

Vo svojej rigoróznej práci som sa zamerala len na zlomok nájomného práva – na úpravu skončenia nájmu bytu. Predmetom práce teda nie je vznik, trvanie, zmeny nájomného vzťahu, ani úprava nájmu iných vecí než bytu. Vo svojej práci som sa zamerala čisto len na jeden zo spôsobov, ako môže dôjsť k zániku nájomného vzťahu k určitému bytu, a to k výpovedi z dôvodu, že ostatné spôsoby zániku nájmu bytu v porovnaní s výpoveďou nie sú tak časté a väčšinou ani nepredstavujú nejaký spor.

Rozlišujú sa dva základné druhy výpovede, podľa subjektu, ktorý ho činí, a to výpoveď zo strany nájomcu a výpoveď zo strany prenajímateľa, ktorým sa podrobnejšie venujem nižšie v tejto kapitole rigoróznej práce.

³⁴ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová M., Hulmák, M., a kol. . Občanský zákoník, Komentář. 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, s. 2104:

4.1 Výpoveď zo strany nájomcu

Výpoveď nájomcu je jednostranný právny úkon adresovaný prenajímateľovi smerujúci k zániku právneho vzťahu nájmu bytu. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o právny úkon, musí takáto výpoveď z nájmu bytu spĺňať náležitosti, ktoré zákon kladie na právne úkony obecné v ustanoveniach § 34 a násl. ObčZ.

Nájomca môže dať výpoveď v podstate bez obmedzenia, teda z akéhokoľvek dôvodu, resp. dôvod výpovede ani nemusí uvádzať. Postačuje, že splní formálne náležitosti, tj. písomné doručenie výpovede prenajímateľovi, z ktorého zreteľne vyplýva vôľa nájomcu nájomný vzťah ukončiť, spolu s uvedením lehoty, kedy má nájom skončiť. Dĺžka výpovednej lehoty je zákonom určená ako minimálna. Strana dávajúca výpoveď by mohla stanoviť výpovednú lehotu podľa svojej vôle, ak by bola dlhšia než tri mesiace a končila ku konci kalendárneho mesiaca. Takéto predĺženie nie je však v praxi veľmi obvyklé, nakoľko nájomca a prenajímateľ si dĺžku výpovednej lehoty môžu zjednať už v nájomnej zmluve. Neuvedenie výpovednej lehoty alebo uvedenie výpovednej lehoty kratšej než je zákonom požadované, má za následok vždy absolútnu neplatnosť výpovede. Stretla som sa i s právnym názorom, že by mal byť vo výpovedi uvedený koniec výpovednej lehoty.³⁵ S týmto názorom sa nestotožňujem, nakoľko dĺžka výpovednej lehoty a jej počiatok sú dostatočnými údajmi k tomu, aby bol zrejmy i koniec tejto výpovednej lehoty a tým i naplnená požiadavka určitosti výpovede.

Nakoľko ide o právny úkon hmotnoprávnej povahy, jeho účinky nastanú až dorúčením druhej strane. Prenajímateľ sa nemusí fakticky zoznámiť s obsahom výpovede, je však potrebné, aby sa dostala do jeho osobnej dispozície, či už predaním alebo dorúčením, aby sa s ňou zoznámiť mohol.³⁶

³⁵ Chalupa L., Dvořáková Závodská J., Chadrycká V., Byty a právo, Praha, ASPI, a.s., 2007, s. 214

³⁶ Účinnosť adresných jednostranných hmotných právnych úkonů v režimu občanského zákoníku předpokládá, že projev vůle dojde, resp. je doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice (§ 45 odst. 1 ObčZ). Slovní spojení „dostane do sféry jeho dispozice“ nelze vykládat ve smyslu procesněprávních předpisů. Je jím třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možnost chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, jestliže doručení dopisu či telegramu, obsahujícího projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, popřípadě i vhozením oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky, nabytí adresát hmotněprávního úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky. Přitom není nezbytné, aby se adresát skutečně seznámil s obsahem hmotněprávního úkonu, dostačuje, že měl objektivně příležitost tak učinit (srov. 9. vydání Komentáře občanského zákoníku autorů JUDr. Oldřicha Jehličky, CSc., prof. JUDr. Jiřího Švestky, DrSc., JUDr. Marty Škárové a kol. vydané v roce 2004 v nakladatelství C. H. Beck Praha, rozsudky

Nájomný vzťah končí uplynutím výpovednej lehoty uvedenej vo výpovedi. Faktické vyst'ahovanie nájomcu z bytu ešte pred uplynutím tejto lehoty nemá na túto skutočnosť žiadny vplyv. Význam na trvanie nájomného vzťahu nemá ani okolnosť, že nájomca po uplynutí výpovednej lehoty byt nevyklidil, pretože v tomto prípade nastupuje možnosť prenajímateľa podať u súdu žalobu na vyklizení.³⁷

Toto právo má nájomca jak u nájomnej zmluvy uzavretej na dobu neurčitú, tak u zmluvy zjednanej na dobu určitú, čím sa nájom bytu líši od väčšiny občianskoprávných záväzkových vzťahov, pretože tie je podľa ustanovenia § 582 odst. 1 ObčZ možné vypovedať len za predpokladu, že boli uzavreté na dobu neurčitú.³⁸

Vo svojom ustanovení § 710 odst. 1 definuje ObčZ výpoveď ako obecný spôsob ukončenia akéhokoľvek nájomného vzťahu a následne v ustanovení § 710 odst. 3 ObčZ uvádza, že nájomný vzťah zjednaný na dobu určitú zaniká okrem iných spôsobov zániku nájomného vzťahu taktiež uplynutím doby, na ktorú bol zjednaný.

V prípade výpovede z nájmu, kde na strane nájomcu stojí viacero subjektov, môže každý nájomca vypovedať len svoje nájomné právo. Ak sa má však výpoveď týkať všetkých spoločných nájomcov, je nutné, aby podali výpoveď spoločne alebo len niektorým z nich so súhlasom ostatných.

Vzhľadom k zhora uvedenému zjednanie zmluvy na dobu určitú teda neznamená pre prenajímateľa dopredu istotu inkasa nájomného za celé obdobie, pretože nájomca je oprávnený i tuto zmluvu ukončiť predčasne, a to bez sankcie.³⁹

Na rozdiel od výpovede, ktorú dáva prenajímateľ nájomcovi nie je veľký predpoklad vedenia sporov. V úvahu prichádza len rozpor strán v otázke, či je výpoveď daná nájomcom platná. Ak by sa prenajímateľ domnieval, že výpoveď, ktorú dostal od nájomcu je neplatná, a mal by záujem na trvaní nájomného vzťahu, mohol by sa žalobou určenia domáhať, že nájomný vzťah trvá. Nesprávnym postupom by bola žaloba na určenie neplatnosti výpovede. Naopak, s touto situáciou sa skôr očakáva podanie žaloby na plnenie, teda na zaplatenie nájomného za obdobie, keď nájomca považuje nájom bytu už za ukončený.

Nejvyššího soudu České republiky zo dňa 29.06.2004, sp. zn. 28 Cdo72/2004 a zo dňa 15.01.2004, sp. zn. 32 Odo 442/2003).

³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 14.12.2000, sp. zn. 26 Cdo 2908/99

³⁸ V súlade s ustanovením § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor je i tu možnosť vypovedať záväzok, ktorý bol uzavretý na dobu určitú.

³⁹ Pre taký prípad nie je ani možné v zmluve zjednať sankciu, pretože sa nedá postihovať to, že niekto uplatní právo, ktoré mu náleží zo zákona, to by bolo v rozpore s dobrými mravmi a teda neplatné.

4.2 Výpoveď zo strany prenajímateľa

Výpoveď prenajímateľa je, rovnako ako výpoveď nájomcu, jednostranný právny úkon, ktorý je adresovaný nájomcovi a smeruje k zániku vzťahu nájmu bytu.

Výpoveď musí splňovať požiadavky stanovené obecnou časťou ObčZ, upravené v ustanovení § 37 a násl.,⁴⁰ pričom opäť sa obligatórne požaduje písomná forma.

Vo výpovedi danej prenajímateľom musí byť uvedená výpovedná lehota, ktorá nesmie byť kratšia ako tri mesiace a musí skončiť ku konci kalendárneho mesiaca.⁴¹

Zatiaľ čo nájomca môže podať výpoveď bez obmedzenia, prenajímateľ tak môže urobiť len z presne určených dôvodov, ktoré sú vymenované v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) až e) a § 711a odst. 1 písm. a) až c) ObčZ. Od 1. apríla 2006 ObčZ tieto výpovedné dôvody rozdeľuje na dve skupiny: na výpovedné dôvody, kde je možné dať výpoveď len s privolením súdu, a na výpovedné dôvody, na základe ktorých sa dá dať výpoveď i bez privolenia súdu.

Prenajímateľ môže teda dať nájomcovi výpoveď z nájmu bytu predtým, než sa obráti na súd s návrhom na privolenie k výpovedi, jednak výpoveď prenajímateľa z nájmu byt môže byť obsiahnutá i v návrhu na zahájenie riadenia o privolení k tejto výpovedi. Doručením tohto návrhu nájomcovi je výpoveď z nájmu účinná.⁴² Je však nutné pamätať na to, že návrh na vydanie rozsudku, aby súd privolil k výpovedi z nájmu bytu a jeho odôvodnenie, obsiahnuté v návrhu na zahájenie riadenia v tejto právnej veci, je procesným úkonom, ktoré v sebe nezahrňuje výpoveď z nájmu bytu ako hmotnoprávny úkon.

Ak prenajímateľ v riadení nepreukáže existenciu daného výpovedného dôvodu, ktorý uviedol, súd žalobe nevyhoví. Naopak, súd k výpovedi privolí, ak ku dňu jeho doručenia nájomcovi bol uvedený dôvod skutočne naplnený, a žalobca v riadení preukázal tvrdenia o skutočnostiach, ktorými výpoveď odôvodnil.

⁴⁰ výpoveď prenajímateľa musí byť určitá, nesmie obsahom ani účelom odporovať zákonu alebo ho obchádzať a nesmie sa priečiť dobrým mravom,

⁴¹ rozsudek Vrchného soudu v Praze zo dňa 21.12.1993, sp. zn. 2 Cdo 72/93: „Pronajímateľ nemůže zvolit výpovědní lhůtu kratší než zákonem stanovené tři měsíce. Se zřetelem na konkrétní okolnosti však může stanovit výpovědní lhůtu delší než tři měsíce. Neuvedení výpovědní lhůty pronajímatelem ve výpovědi dávané nájemci je proto jednak v rozporu s kogentním ustanovením § 710 odst. 3, část věty za středníkem, ObčZ a jednak je jeho projev vůle neurčitý. Proto je výpověď pronajímatele bez uvedení výpovědní lhůty neplatná. Rovněž tak musí být výpovědní doba obsažena v žalobě, kterou se pronajímateľ domáhá přivolení soudu k výpovědi nájmu.“

⁴² Srov. rozsudek Vrchného soudu v Praze zo dňa 28.02.1994, sp. zn. 2 Cdo 3/94

5. Náležitosti výpovede z nájmu

Vznik nájmu bytu na základe nájomnej zmluvy je typickým spôsobom vzniku nájmu bytu. Nájomná zmluva je právnym úkonom, čo mimo iné znamená, že musí vyhovovať obecným náležitostiam právnych úkonov podľa ustanovenia § 34 a násl. ObčZ, to znamená, že nesmie svojím obsahom alebo účelom obchádzať zákon, odporovať mu alebo sa priečiť dobrým mravom,⁴³ a čo do prejavu vôle je nutné, aby výpoveď bola úkonom určitým a zrozumiteľným, slobodným a vážnym. V prípade, že by u výpovede chýbala jedna z podstatných náležitostí, bola by výpoveď neplatná.

Okrem obecných náležitostí, stanovuje zákon zvláštne náležitosti, obsiahnuté v ustanoveniach § 710 odst. 2, § 711 odst. 3 ObčZ a § 711a odst. 2 ObčZ, ktorých nedostatok vedie k neplatnosti výpovede z nájmu.

S rozdelením výpovedných dôvodov do dvoch skupín, boli rozdelené tiež náležitosti výpovedí pre jednotlivé výpovedné dôvody. Prvé náležitosti sú obsiahnuté v ustanovení § 710 odst. 2 ObčZ a vzťahujú sa na výpovedné dôvody bez privolenia súdu, i s jeho privolením. Ďalšie náležitosti sa už líšia podľa výpovedných dôvodov:

- náležitosti výpovede bez privolenia súdu (§ 711 odst. 3 ObčZ) – dôvod výpovede, výpovedná lehota, poučenie nájomcu o možnosti podať do šesťdesiatich dní žalobu na určenie neplatnosti výpovede k súdu, doručenie výpovede nájomcovi,
- náležitosti výpovede s privolením súdu (§711a odst. 2) – dôvod výpovede, výpovedná lehota, doručenie výpovede nájomcovi.

Aby bola splnená požiadavka určitosti právneho úkonu, musí byť z výpovede zjavné, kto výpoveď činí a aký nájomný vzťah je vypovedaný. Ak ide o identifikáciu nájomného vzťahu, musí byť natoľko dostatočný, aby nemohol byť zamenený s iným nájomným vzťahom.

Pri formulácii výpovede z nájmu je však nutné brať v úvahu i iné skutočnosti, ktoré zákon priamo neuvádza, a to označenie nájomcu, ktorému je výpoveď z nájmu bytu zasielaná.

⁴³ I keď budú splnené zákonné požiadavky na výpoveď, súd nemusí privoliť k výpovedi z nájmu, resp. môže vyhovieť žalobe na určenie neplatnosti výpovede z nájmu, v prípade, že takýto výkon by bol v rozpore s dobrými mravmi.

Správne označenie príjemcu zasielanej výpovede je prvou obsahovou náležitosťou výpovede z nájmu bytu. V tomto smere je nutné klásť dôraz na to, aby výpoveď z nájmu bytu bola zasielaná správnejmu okruhu osôb, nakoľko nie vždy postačí zaslanie výpovede z nájmu bytu len nájomcovi, ktorý je uvedený v nájomnej zmluve.

Ak ide o identifikáciu nájomného vzťahu, musí byť natoľko dostatočná, aby nemohlo dôjsť k zámene s iným nájomným vzťahom. Z tohto dôvodu je nutné uviesť do výpovede z nájmu bytu predovšetkým označenie nájomnej zmluvy, na základe ktorej nájomný vzťah vznikol, poprípade jej číslo, deň uzavretia nájomnej zmluvy, presnú identifikáciu nájomcu a prenajímateľa, či charakteristiku iného zmluvného dokumentu, na základe ktorého nájomný vzťah vznikol, a čo je podľa môjho názoru najdôležitejšie, presné označenie bytovej jednotky, vrátane jej čísla, podlažia či poschodia, ulice a čísla popisného domu, v ktorom sa nachádza, tak aby nemohla byť zamenená s inou bytovou jednotkou v dome.

Vo výpovedi z nájmu bytu musí byť teda presne špecifikovaný byt, v opačnom prípade by prichádzala v úvahu aplikácia ustanovenia § 35 odst. 2 ObčZ. Ak by však ani výkladom nebolo možné špecifikovať, o ktorý konkrétny byt sa jedná, bol by taký právny úkon absolútne neplatný.⁴⁴ Ak by však medzi prenajímateľom a nájomcom nebolo sporu, akého bytu sa výpoveď týka, nebolo by možné domáhať sa absolútnej neplatnosti výpovedi pre jej neurčitosť alebo nezrozumiteľnosť.⁴⁵

V súdnej praxi sa občas vyskytuje i nesprávny právny názor, že v prípade zmeny dispozície bytu po doručení výpovede prenajímateľa z nájmu bytu musí byť znovu podaná nová výpoveď z nájmu bytu už s novším označením bytu, inak je výpoveď neplatná.

Ak dôjde v priebehu súdneho riadenia o privolení k výpovedi z nájmu bytu k zmene v označení bytu, napríklad v počte obytných miestností alebo očíslovaniu bytu, je žalobca povinný spresniť, resp. zmeniť petit žaloby tak, aby bol byt v súlade so skutočným stavom označený správne ku dňu vyhlásenia rozsudku, v opačnom prípade je súd povinný vyzvať žalobcu k oprave podania v zmysle ustanovenia § 43 odst. 1 o.s.ř..

⁴⁴ Selucká M., *Nájem a podnájem bytu*, Brno: CP Books, 2005, s. 44

⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 30.03.2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/1998: „*Jestliže mezi účastníky řízení nebylo sporu o tom, že žalovaná na adrese uvedené ve výpovědi obývající jediný byt a jen ohledně tohoto bytu jsou v nájemním vztahu k žalobcům, pak skutečnost, že ve výpovědi z nájmu bytu je nesprávně uvedeno číslo bytu, nezpůsobila neplatnost výpovědi.*“

Riadna výpoveď prenajímateľa z nájmu bytu splňujúca všetky hmotnoprávne náležitosti uvedené v ustanovení § 710 ObčZ si zachováva svoje právne účinky i v prípade, že po jej doručení nájomcovi dôjde v označení bytu k určitým zmenám, jedine v prípade tzv. zlúčenia bytu po doručení výpovede z nájmu bytu nájomcovi vyvoláva táto nová právna skutočnosť nutnosť doručenia novej výpovede nájomcovi takto zlúčeného bytu, pretože by sa jednalo o zmenu rozsahu výpovede o pôvodne samostatný byt.

Zo zhora uvedeného je zrejmé, že zmena dispozície bytu, ktorá nastala po doručení výpovede nájomcovi, nie je dôvodom pre opakovanie alebo spresňovanie už predtým účinne doručenej výpovede, v takomto prípade je nutné len zmeniť žalobnú žiadosť podľa aktuálneho stavu bytu ku dňu vyhlásenia rozsudku. Výpoveď z nájmu bytu a navrhnutý petit žaloby o privolenie k výpovedi z nájmu bytu nemusia byť zhodné, ak po doručení výpovede z nájmu bytu došlo k zmene dispozície tohto bytu. Ak má súd v riadení o privolení k výpovedi z nájmu bytu dôvodné pochybnosti o stave bytu podľa jeho kolaudácie a ak je žalobca i napriek poučeniu súdu podľa ustanovenia § 118a o.s.ř. nečinný, musí si túto skutočnosť sám u príslušného stavebného úradu overiť v zmysle ustanovenia § 120 odst. 2 o.s.ř., prípadne nariadiť znalecký posudok.

Jednotlivé zvláštne náležitosti sa líšia v závislosti na tom, či sa jedná o výpoveď s privolením alebo bez privolenia súdu.

U výpovede s privolením súdu vyžaduje zákon predovšetkým písomnú formu takejto výpovede, označenie výpovedného dôvodu a uvedenie výpovednej lehoty. U výpovede bez privolania súdu, tak ako som už vyššie uviedla, zákon vyžaduje tie isté náležitosti ako u výpovede s privolením súdu, navyše však požaduje poučenie nájomcu o možnosti podať do šesťdesiatich dní žalobu na určenie neplatnosti výpovede k súdu (pred novelou č. 132/2011 Sb. patril k podstatným náležitostiam mimo uvedené ešte záväzok prenajímateľa zaistiť nájomcovi odpovedajúcu bytovú náhradu, ak mu náležala). V oboch prípadoch, jak pri výpovedi s privolením súdu, tak pri výpovedi, bez jeho privolenia, sa jedná o kogentné ustanovenia zákona, z tohto dôvodu nebude možné uznať za platnú akúkoľvek výpoveď, ak v nej niektorá z uvedených náležitostí nebude.

Jednotlivým zvláštnym náležitostiam sa venujem podrobnejšie nižšie v tejto kapitole.

Výpoveď zo strany prenajímateľa musí mať povinne písomnú formu a jej nedodržanie je sankcionované absolútnou neplatnosťou podľa ustanovenia § 40 ObčZ.

Ďalšou podstatnou náležitosťou výpovede je označenie výpovedného dôvodu. Pre platnosť zaslanej výpovede z nájmu bytu je dôležité, aby výpovedný dôvod trval v dobe, keď je výpoveď z nájmu bytu doručená nájomcovi, s výnimkou výpovedných dôvodov majúcich sankčnú povahu (napr. hrubé porušovanie povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu alebo neužívanie bytu z vážnych dôvodov).

Nie je nutné, aby bol vo výpovedi obsiahnutý výslovný odkaz na konkrétne ustanovenie v zákone alebo jeho výslovná citácia, čo vyplýva i z rozsudku Nejvyššího soudu ČR zo dňa 30. novembra 2006, sp. zn. 26 Cdo 1486/2006: *„Právní kvalifikace výpovědních důvodů není obligatorní náležitostí výpovědi z nájmu a soud není (žalobcem) použitou právní kvalifikací vázán; proto neurčitost výpovědi nelze dovozovat z okolnosti, že ve výpovědi je odkazováno na chybné zákonné ustanovení upravující výpovědní důvod, popřípadě není odkazováno na žádné zákonné ustanovení“*.

To, či skutočne existujú dôvody, ktoré oprávňujú prenajímateľa k výpovedi z nájmu bytu, bude v rámci svojho riadenia skúmať súd, a to buď v rámci riadenia o žalobe o privolenie k výpovedi, alebo v rámci riadenia o žalobe na určenie neplatnosti výpovede.

I keď súd zistí, že je daný prenajímateľom tvrdený výpovedný dôvod, mimoriadne nemusí návrhu na privolenie k výpovedi vyhovieť. Deje sa tak s ohľadom na ustanovenie § 3 odst. 1 ObčZ, ktoré stanoví, že: *„Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy“*. Toto všeobecné ustanovenie hmotnoprávnej povahy dáva súdu možnosť posúdiť, či výkon subjektívneho práva (v tomto prípade právo dať výpoveď zo zákonom stanoveného dôvodu) je v súlade s dobrými mravmi, a v prípade, že tomu tak nie je, požadovanú ochranu odoprieť, tj. neprivoliť k výpovedi.

Obsah pojmu dobré mravy ObčZ, ani žiadny iný právny predpis nestanovuje, bližšie však jeho definíciu vymedzujem v kapitole č. 6.1 tejto rigoróznej práce.

Konkrétnymi okolnosťami na strane nájomcu zakladajúcimi rozpor výpovede s dobrými mravmi je napr. vek alebo zdravotný stav nájomcu. Nejvyšší soud ČR však vo svojej rozhodovacej praxi dovodil, že je nutné vždy pri úvahe ohľadne aplikácie

ustanovenia § 3 odst. 1 ObčZ vziať v úvahu nielen konkrétne okolnosti na strane nájomcu, ale i rozhodné okolnosti na strane prenajímateľa.

Súčasťou výpovede z nájmu musí byť i poučenie o výpovednej lehote, v ktorej má nájom skončiť.

Tato lehota nesmie byť kratšia než tri mesiace. Lehotu pre ukončenie nájomného vzťahu nie je možné skrátiť, je však naopak možné ju predĺžiť. Počiatok výpovednej lehoty je vždy počítaný od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

Neuvedenie výpovednej lehoty, či uvedenie výpovednej lehoty kratšej, než vyžaduje zákon, má za následok neplatnosť výpovede.⁴⁶

Pre zaujímavosť uvádzam, že v predchádzajúcej právnej úprave obsahovalo ustanovenie § 710 odst. 3 ešte vetu: „*není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi.*“ Toto oprávnenie však náležalo len nájomcovi.

Podrobnejšie sa výpovednej lehote venujem v podkapitole 4.1 a 4.2 tejto práce.

Vo výpovedi prenajímateľa bez privolenia súdu musí byť obsiahnutá ešte ďalšia nevyhnutná náležitosť, a to poučenie nájomcu o možnosti podať do šesťdesiatich dní od doručenia výpovede žalobu na určenie neplatnosti výpovede k súdu. Uvedená lehota je prekluzívna, čo bližšie rozoberám v kapitole 10. tejto rigoróznejšej práce s tým, že uvádzam, že charakter tejto lehoty by sa mal upraviť, a to s ohľadom nejasného vymedzenia, či sa skutočne jedná o prekluzívnu lehotu a s ohľadom na to, že vymedzenie tejto lehoty má sporný charakter.⁴⁷

Prípadné vady výpovede z nájmu bytu, či už ide o rozpor s obecnými ustanoveniami ObčZ o právnych úkonoch alebo so špeciálnym ustanovením § 711 ObčZ, spôsobujú vždy absolútnu neplatnosť takejto výpovede.

Následkom absolútnej neplatnosti právneho úkonu je, že sa na neho hľadá, ako by nikdy nebol učinенý, to znamená, že nevyvoláva žiadne právne následky, nemôže

⁴⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR zo dňa 24.10.2006, sp. zn. 26 Cdo 1611/2006: „*Jestliže pronajímatel neuvěde 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 OZ, jde o výpověď neplatnou. Soud nemůže nahrazovat chybějící nebo neplatný právní úkon svým rozhodnutím.*“

⁴⁷ Šveska J., Jehlička, O., Škárová M., Spáčil J., a kol. Občanský zákoník, Komentář. 10. Vydání, Praha: C.H.Beck, 2006, s. 1253-1254: „*Jaký charakter má tato lhůta, je sporné. Pořádkovou lhůtou s ohledem na požadavek právní jistoty být v žádném případě nemůže. Lze usuzovat, že v soukromoprávních vztazích, jako jsou nájemní vztahy, jde při nedostatku zvláštní úpravy o lhůtu promlčecí.*“

byť ani konvalidovaný. Tieto následky absolútnej neplatnosti nastávajú automaticky, ihneď potom, čo bol neplatný právny úkon učinенý, čo znamená, že účastníci právneho úkonu, si nie sú povinní vzájomne namietat' či oznamovať, ani vznášat' námietku, pretože v súlade s konštantnou judikatúrou platí, že súdy, ako i iné orgány verejnej moci, sú povinné k absolútnej neplatnosti právneho úkonu prihliadať a skúmať ju z úradnej povinnosti, teda i bez námietky účastníka riadenia.

Ak by sa zákonodarca zamýšľal zaradiť neplatnosť výpovede z nájmu bytu medzi neplatnosť relatívnu, alebo by zmýšľal dokonca konštruovať ďalšiu, zvláštnu kategóriu neplatnosti právneho úkonu, a to neplatnosť autoritatívne prehlásenú súdom na návrh neplatnosti dotknutého adresáta právneho úkonu, a ešte v určitom časovom intervale, musel by to učiniť jasnejším spôsobom, nie len konštatovaním v ustanovení § 711 odst. 4 (pred novelou odst. 5), že: *„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“*, z ktorého nič také nevyplýva.

6. Výpoveď bez privolenia súdu

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, novelizoval ustanovenia občanského zákoníku o nájmu bytu, konkrétne ustanovenia súvisiace so zánikom nájomného vzťahu písomnou výpoveďou.

Nadálej platí, že prenajímateľ môže vypovedať nájom len z dôvodov uvedených v zákone, zmenu ale prináša novelizácia ustanovenia § 711, ktorej význam spočíva v tom, že v zákonom stanovených prípadoch nie je viazané právo prenajímateľa vypovedať nájom bytu na privolenie súdu.

Podľa súčasnej právnej úpravy tak prenajímateľ už nie je povinný všetky výpovede z nájmu bytu nechávať preskúmať súdom. Nemusí čakať na rozhodnutie súdu, či vypovedal nájom bytu nájomcovi oprávnene, či uniesol svoje dôkazné bremeno a či súd k výpovede z nájmu privolí. Nemusí sa tak ani vystavovať riziku, že svoje dôkazné bremeno neunesie a že súd na jeho návrh na privolenie k výpovedi z nájmu bytu z dôvodu neopodstatnenosti zamietne.

Pre prenajímateľov je tak ľahšie v súlade s novelizovaným ustanovením § 711 odst. 2 domôcť sa vypratania bytu nájomcom, ktorý opakovane porušuje základné povinnosti vyplývajúce z nájomného vzťahu.

Na ochranu práv nájomcu pred nedôvodnou výpoveďou zo strany prenajímateľa bez privolenia súdu dáva ustanovenie § 711 odst. 4 ObčZ nájomcovi právo v byte zostať i po uplynutí výpovednej lehoty. Toto právo má však nájomca len za predpokladu, že v šesťdesiatdennej prekluzívnej lehote odo dňa doručenia výpovede k súdu podá žalobu na určenie neplatnosti výpovede. O práve podať k súdu žalobu na určenie neplatnosti výpovede musí prenajímateľ nájomcu v texte výpovede poučiť. Ak by výpoveď poučenie o tomto práve neobsahovala, je neplatná a nemá žiadne právne účinky. V prípade, že nájomca toto právo nevyužije, je povinný byt vypratať. Ak tak odmietne urobiť, musí sa prenajímateľ jeho vypratania domáhať u súdu novou žalobou. Platná výpoveď z nájmu bytu ako jednostranný právny úkon totiž nie je exekučným titulom, na základe ktorého by súd mohol nariadiť vypratanie nájomcu z bytu.

Vyššie zmieňovaná novela tak reaguje na potrebu odľahčiť súd v prípadoch, keď je výpovedný dôvod nesporný a nájomca nemá záujem na súdnom riadení.

6.1 § 711 odst. 2 písm. a) ObčZ - hrubé porušovanie dobrých mravov v dome

Zo zákonnej úpravy v ObčZ podľa § 3 odst. 1 vyplýva, že: „*Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občanskoprávnych vzťahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.*“ Základnou otázkou je vymedzenie pojmu dobré mravy. Zákon sám pojem dobré mravy nevymedzuje, jeho posúdenie teda závisí na úvahe súdu. Podľa rozsudku Nejvyššího soudu ČR zo dňa 12. marca 2004, sp. zn. 26 Cdo 255/2003 sa za dobré mravy považuje „*souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihující podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti, a mají povahu norem základních*“. Výpovedný dôvod sa však vzťahuje len na porušenie dobrých mravov v dome. Nejedná sa teda o obecný inštitút ako uvádza ustanovenie § 3 odst. 1 ObčZ, ale o jeho konkretizáciu.

V ustanovení § 39 ObčZ je použité slovné spojenie dobrých mravov: „*Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům*“. Jednou z právnych zásad je: „*co není zakázáno, je dovoleno*“. Keď však zohľadnime citované ustanovenie, jednoznačne vyplynie, že byť by určité jednanie bolo v súlade s právnym poriadkom, ale v rozpore s dobrými mravmi, tak by takémuto jednaniu nemohla byť poskytnutá právna ochrana. Dobré mravy teda stanovujú akúsi najvyššie prípustnú hranicu možného a akceptovateľného jednania.⁴⁸

Pri výklade tohto pojmu sa však treba oprieť o ustanovenie § 690 ObčZ, podľa ktorého sú „*nájemci povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv*“.

Zákon požaduje, aby šlo o „*hrubé*“ porušovanie dobrých mravov, musí sa jednať teda o jednanie vážnejšieho charakteru, jednanie kvalifikované, byť by nenaplnovalo skutkovú podstatu priestupku či trestného činu. Hrubé porušovanie dobrých mravov sa teda posudzuje z hľadiska vážnosti následku spôsobeného jednaním nájomcu a z dĺžky jeho trvania či opakovania. Nesmie sa jednať o jednanie ojedinelé, menej závažné vybočenie z inak riadneho výkonu nájomného práva k naplneniu výpovedného dôvodu nepostačí.

⁴⁸ Bělohávek A.J.: Neplatnost právního úkonu při porušení dobrých mravů, právní rádce 1/2006

Súdna prax považuje za rušenie dobrých mravov v dome napr. rušenie nočného pokoja, neadekvátne chovanie zvierat, hrubé jednanie k ostatným nájomcom a pod..⁴⁹

Hmotnoprávnym nevyhnutným predpokladom použitia tohto výpovedného dôvodu je, zákonom zmieňovaná, predchádzajúca písomná výstraha, ktorá by mala obsahovať popis rušivého chovania nájomcu či osôb s ním bývajúcich, ktoré porušujú dobré mravy v dome, výzvu k zanechaniu takéhoto chovania a upozornenie, že pri ďalšom takomto porušení, môže dať prenajímateľ nájomcovi výpoveď z nájmu bytu.

K podaniu písomnej výstrahy je aktívne legitimovaný len prenajímateľ. Nie je však vylúčené, aby tuto výstrahu podala v zastúpení za prenajímateľa iná osoba, ako domovník či správca. Také zastúpenie však musí z písomnej výstrahy jasne vyplývať.⁵⁰

Hrubo porušovať dobré mravy v dome nemusí len samotný nájomca, ale i osoby ktoré s ním bývajú. Za také osoby sa však nepovažujú osoby, ktorú sú v byte prítomné len z dôvodu krátkodobej návštevy. Ak by však pravidelné nájomcove návštevy opätovne hrubým spôsobom porušovali dobré mravy v dome, dalo by sa o oprávnenosti tohto výpovedného dôvodu uvažovať.

Pasívne legitimovaný je potom len nájomca, bez ohľadu na to, kto skutočne dobré mravy porušil. Rozsudok Nejvyššího soudu ČR zo dňa 26. júna 1997, sp. zn. 2 Cdon 37/1997 judikoval, že „Právo společného nájmu bytu manžely je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nedílně. 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 manželů.“ Ak má prenajímateľ v úmysle vypovedať nájomný vzťah, ktorý existuje ako spoločný nájom manželov, je nutné výpoveď doručiť obom manželom, nestačí tu, ak by bola poslaná len jednému z nich.

V prípade, že skončí nájomný pomer výpoveďou z dôvodu, že nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, cez písomnú výstrahu hrubo porušujú dobré mravy v dome, stačí pri vypratani bytu poskytnúť prístrešie, pričom sa prístreším rozumie provizorium do doby, než si nájomca opatrí riadne ubytovanie a priestor k uskladneniu jeho bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 01.03.2011 sp. zn. 26 Cdo 2093/2010

⁵⁰ BALÍK, S. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, Komentář k ustanovení § 711 ObčZ, 4. Vydání, Praha: Linde, a.s. 2005, s. 64.

6.2 § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ hrubé porušovanie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu

Novela ObčZ-u uskutočnená zákonom č. 107/2006 Sb. zmenila obsahovú stránku výpovedných dôvodov uvedených v § 711 odst. 2 ObčZ len v jednom prípade, a to v písm. b) - hrubé porušovanie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu tak, aby bolo v súlade s ustálenou judikatúrou.

Povinnosti z nájmu bytu sú obecnnejším pojmom ako povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva v tomto prípade znamená konkretizáciu jednotlivých práv a povinností, dokonca môže ukladať i povinnosti s ktorými ObčZ nepočíta.

Problémom je v tomto prípade výklad pojmu hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu. Za takéto hrubé porušenie povinností je nutné pokladať najmä: užívanie bytu k iným účelom než k bývaniu (§ 689 ObčZ), uskutočňovanie stavebných úprav v byte bez súhlasu prenajímateľa, prípadne bez súhlasu stavebného úradu (§ 694 ObčZ), poškodzovanie spoločných častí domu a spoločných zariadení, ako i poškodzovanie vnútorného zariadenia, ktoré je vo vlastníctve prenajímateľa, úmyselné neplnenie ohlasovacej povinnosti nájomcu (neoznámenie závady v byte), znemožňovanie uskutočnenia potrebných oprav v byte (§ 692 ObčZ), znemožnenie prístupu do bytu za účelom kontroly, ako je byt užívaný (§ 665 odst. 1 ObčZ) alebo pre inštaláciu meracej a regulačnej techniky a odpočet nameraných hodnôt (§ 692 odst. 3 ObčZ), nedoplnenie peňažných prostriedkov nájomcom na účet prenajímateľa v stanovenej lehote (§ 686a odst. 3 ObčZ), prijatie podnájomcu bez písomného súhlasu prenajímateľa (§ 719 ObčZ).⁵¹

Na rozdiel od výpovede z porušenia dobrých mravov v dome, nemusí v tomto prípade prenajímateľ dávať nájomcovi písomnú výstrahu. Jazykovým výkladom formulácie daného ustanovenia použitím pojmu „porušuje“ môžeme dôjsť k záveru, že nepostačuje jedno, ale opakované porušenie.⁵² Neplatenie nájomného tento výklad potvrdzuje, zatiaľ čo napr. u prenechania bytu do podnájmu sa opakovanie nepredpokladá. Jazykový výklad by mala prekonať judikatúra.

⁵¹ rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, zo dňa 01.03.1993, sp. zn. 9 Co 734/92

⁵² BALÍK, S. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, Komentář k ustanovení § 711 ObčZ, 4. Vydání, Praha: Linde, a.s. 2005, s. 69.

6.2.1 Neplatenie nájomného

Pred prijatím novely hovoril ObčZ o „*prodlení nájemce s platbou nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce*“, po novele se jedná o „*prodlení s platbou nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu*“. Nové znenie tak odstraňuje predchádzajúce až výkladom prekonané pochybnosti o tom, či omeškanie nájomcu s platením nájomného a úhrad spojených užívaním bytu musia pre účely tohto výpovedného dôvodu trvať po dobu troch nasledujúcich kalendárnych mesiacov.

Nie je teda potreba, aby nájomné nebolo platené po dobu troch po sebe idúcich mesiacov, ale stačí, keď nedoplatok presahuje výšku trojmesačného nájomného alebo úhrad za služby. Výpoveď musí byť, pod sankciou neplatnosti, doručená nájomcovi najskôr v okamžiku jeho omeškania, tj. v okamžiku, keď jeho nedoplatok presahuje výšku trojmesačného nájomného alebo úhrad za služby.⁵³

Predpokladom pre uplatnenie tohto výpovedného dôvodu je iste riadne vyúčtovanie, o čom svedčí i rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 10.03.2011, sp. zn. 26 Cdo 2870/2009. Podľa tohto rozsudku môže totiž splatnosť nedoplatku nastať len na základe riadneho vyúčtovania, ktoré sa dostane do sféry nájomcu. Ak by teda prenajímateľ nedoručil nájomcovi vyúčtovanie, ťažko môže pri súdnom jednaní uniesť dôkazné bremeno a súd potom nebude mať inú možnosť, než rozhodnúť o neplatnosti výpovede pre nenaplnenie výpovedného dôvodu. Obom stranám sporu, jak nájomcovi, tak prenajímateľovi sa preto odporúča riadne si viesť záznamy o vyúčtovaní za nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a o uskutočnených platbách. Ak si prenajímateľ vyúčtovanie vedie, je nutné, aby v prípade výpovede presne uviedol, kedy a koľko nájomca na nájomnom či službách neuhradil.⁵⁴

Neplatenie nájomného sa však nedá vykladať absolútne. Ak pôjde o dočasnú platobnú neschopnosť zo strany nájomcu, ktorý vyvinie aktivitu k odstráneniu tohto nežiaduceho stavu a pri prvej možnej príležitosti zjedná nápravu, pričom príčiny porušenia povinnosti budú mať základ v objektívnych i subjektívnych okolnostiach, nebolo by možné posudzovať túto situáciu ako hrubé porušenie povinností

⁵³ Bulletin advokacie, 1994, č. 4, s. 29 a násl.

⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 20.10.2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009

vyplývajúcich z nájmu bytu, pretože výkon, hoci prenajíateľovho práva, by sa v tomto výnimočnom prípade dostal do rozporu so zákonom, nakoľko skutočnosť, že nájomca zaplatil dlžné nájomné po doručení výpovede, môže mať význam pri posúdení toho, či privolenie k výpovedi z nájmu bytu nie je v rozpore s dobrými mravmi.

V obecnom poňatí tohto ustanovenia je na prenajíateľovi, aby dokázal existenciu vyššie uvedených okolností. Súd potom konštatuje, či porušenie povinností bolo kvalifikované, či dosiahlo takej intenzity, aby sa posudzovalo za hrubé porušenie a prihliada ku konkrétnym pomeroch v danom nájomnom vzťahu i jednaní prenajíateľa.⁵⁵

Tým, že je hrubé porušenie viazané na celkovú výšku nesplateného nájomného, dochádza na jednej strane k vyššej ochrane nájomcu, naopak prenajíateľ, v prípade neplatenia nájomného nájomcom, musí vyčkať, až kým celkový dlh nebude predstavovať trojnásobok mesačného nájomného.

Skutočnosť, že dlžné nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu boli uhradené až po tom, čo prenajíateľ nájom bytu vypovedal, nemôžu mať vplyv na platnosť výpovede. Vzhľadom k tomu, že ide o okolnosť, ktorá nastala až po jej učinení, nemôže bez ďalšieho znamenať, že ide o rozpor s dobrými mravmi alebo že vypratanie bytu je výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi.

Avšak podľa rozsudku Nejvyššího soudu ČR zo dňa 21. apríla 1998, sp. zn. 26 Cdo 471/98: *„Nezaplatil-li nájemce bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce, výlučně z důvodu objektivně existující tíživé sociální situace a byla mu proto daná výpověď z nájmu bytu, avšak v době soudního řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dlužného nájemné uhradí a nadále nájemné řádně platí, není vyloučeno posoudit jednání pronajíatele, který nadále na výpovědi trvá, jako výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy. Objektivní existence tíživé sociální situace a příčinná souvislost této situace s neplacením nájemného však musí být postaveny najisto.*

Nejvyšší soud ČR judikoval že: *„... i v případě, kdy je naplněn výpovědní důvod podle §711 odst. 1 písm. d) ObčZ, nemusí soud žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu vyhovět s ohledem na §3 odst. 1 ObčZ za předpokladu, že nájemce dlužné nájemné*

⁵⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 31.03.1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98

*po doručení výpovědi uhradil; při posouzení věci z hlediska § 3 odst. 1 ObčZ lze též přihlídnout k okolnostem (důvodům), pro které nájemce nájemné neplatil.*⁵⁶

Judikatura sa tak snaží chrániť nájomcov, ktorí síce nezaplatili nájomné alebo nezaplatili nájomné v plnej výške, ale stalo sa tak vinou ťaživej situácie alebo mimoriadnych okolností.

Súd by mal tak v prípadnom spore posudzovať hrubé porušenie povinnosti nájomcom v každom prípade individuálne, a to s prihliadnutím k osobe nájomcu, i k osobe prenajímateľa, k dôvodu nezaplatenia nájmu i k podanej výpovedi.

6.2.2 Nedoplnenie peňažných prostriedkov na účet

Ustanovenie § 686a ObčZ upravuje inštitút tzv. kaucie, ktorým prenajímateľ môže zaistiť svoje prípadné pohľadávky voči nájomcovi bytu, ale na druhej strane vnáša do právnej praxe mnoho zákonodarcom nevyriešených problémov. Tento inštitút nie je v oblasti nájmu bytu ničím novým, ale novo je táto kaucia upravená v zákone, a to týmto kogentným ustanovením, od ktorého sa nedá odchýliť.

Požiadavka tejto kaucie a jej výšky sa vzťahuje podľa formulácie zákona len na uzatváranie novej nájomnej zmluvy, nie je ale vylúčená vzájomná dohoda medzi nájomcom a prenajímateľom ohľadne zloženia kaucie i v priebehu nájomného vzťahu. Napriek tomu, že sa objavili názory, že výška kaucie môže byť medzi stranami dohodnutá v neobmedzenej výške,⁵⁷ má sa za to, že zložená kaucia nesmie presiahnuť trojnásobok mesačného nájomného a záloh na úhradu za plnenia poskytnuté v súvislosti s užívaním bytu. Toto ustanovenie však na prax nemá podľa môjho názoru žiadny dopad, nakoľko i pred prijatím zákona č. 107/2006 Sb. odpovedala obvyklá kaucia jednému až trom mesačným nájomným.

V ustanovení o výške kaucie sa stretávame s niekoľkými problémami. Prvým z nich je ten, že neexistuje žiadny právny predpis, ktorý by stanovil výšku uvedených mesačných záloh, nakoľko môže nastať situácia, že v priebehu nájomného vzťahu sa môže výška mesačných záloh meniť. V prípade, že by sa tak stalo, nastáva problém s riešením otázky, či má nájomca povinnosť doplniť výšku kaucie tak, aby odpovedala

⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 12.11.1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97, uverejnený jako R 43/1999 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek

⁵⁷ Křeček S., „Kauce“, Právní rozhledy 13/2006, s. 483

novým mesačným zálohám alebo naopak, či túto povinnosť nemá a pre stanovenie výšky kaucie je rozhodná výška mesačných záloh platených v okamžiku uzatvárania nájomnej zmluvy. S ohľadom na formuláciu odst. 3 výše uvedeného ustanovenia, kde za podmienky, že prenajímateľ tieto peňažné prostriedky čerpal oprávnene, zákonodarca nepočítal s doplňovaním kaucie s ohľadom na premenlivú výšku mesačných záloh, a tak by požiadavka prenajímateľa na doplnenie kaucie nemala oporu v zákone.

Ďalším problémom je zákonom stanovená použiteľnosť zloženej kaucie k úhrade pohľadávok na nájomnom a k úhrade za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu alebo k úhrade iných dlhov nájmu a v súvislosti s nájmom, priznaných vykonateľným rozhodnutím súdu alebo nájomcom písomne uznaných.

Doterajšie ustanovenie § 686a odst. 3 ObčZ (pred novelou č. 132/2011 Sb.) oprávňovalo prenajímateľa použiť peňažné prostriedky zložené nájomcom i na dlhy, ktoré boli uznané vykonateľným rozhodcovským nálezom. Ku prospechu nájomcov však novelizovaná právna úprava tuto právomoc prenajímateľovi už nedáva.

Vypustená bola tiež veta, ktorá sa týkala možnosti prenajímateľa uvedené pohľadávky započítať proti pohľadávke na vrátenie kaucie. V prípade, že by toto ustanovenie bolo ponechané, mohlo by dochádzať k započítaniu splatnej pohľadávky proti nesplatnej. Na prvý pohľad sa zdalo, že sa jednalo o špeciálne ustanovenie započítania oproti obecným ustanoveniam v súlade s ustanovením § 581 odst. 2 ObčZ, avšak Nejvyšší soud ČR vo svojom rozhodnutí zo dňa 31. januára 2006, sp. zn. 32 Odo 1143/2006, judikoval, že takéto započítanie nijak neodporovalo obecným ustanoveniam občanského zákoníku.

Nadalej zostáva zachovaná povinnosť nájomcu po písomnej výzve prenajímateľa doplniť peňažné prostriedky do pôvodnej výšky, ak prenajímateľ čerpal tieto peňažné prostriedky oprávnene, a to do jedného mesiaca. Odlišnosť spočíva len v tom, že nájomca nemá povinnosť doplniť peňažné prostriedky na účet, ale podľa pokynov prenajímateľa. Nie je teda vylúčené ani prevzatie hotovosti.

Ponechané ostalo i právo nájomcu na to, aby mu po skončení nájmu vrátil prenajímateľ nevyčerpané peňažné prostriedky i s príslušenstvom, teda s úrokom rovnakým, ako by ho mal na účte u peňažitého ústavu bez ohľadu na to, kde boli prenajímateľom uložené. Prenajímateľ tak má učiniť do jedného mesiaca, ak sa nedohodne s nájomcom inak. Toto právo sa týka i právnych nástupcov nájomcu.

Ďalší problém sa spájal s povinnosťou prenajímateľa uložiť finančné prostriedky na svoj zvláštny účet, ktorý je spoločný pre všetkých nájomcov, a to u peňažného ústavu,⁵⁸ na čo nadväzovala otázka, kto je povinný platiť poplatky za vedenie tohto účtu. Úprava tohto problému v občanskom zákoníku pred jeho novelou nebola riešená, avšak v prípade platenia tohto poplatku, by sa evidentne výška tejto zloženej kaucie neustále znižovala a nájomca s ohľadom na striktné stanovené povinnosti o doplnení výšky kaucie, ako som spomínala vyššie, by nemal povinnosť túto kauciu dopĺňovať na pôvodnú výšku v súvislosti s platením poplatkov peňažnému ústavu. Domnievam sa, že v prípade, že ak by toto ustanovenie bolo naďalej zakotvené v ObčZ, mal by náklady niesť prenajímateľ, vzhľadom k tomu, že bol účet zriadený v jeho prospech, prenajímateľ bol vedený ako majiteľ účtu a mal k účtu určité práva. Literatúra sa väčšinou zhodovala v názore, že platcom nákladov spojených s vedením účtu je prenajímateľ. Niektorí podkladali toto tvrdenie tým, že prenajímateľ je majiteľom účtu,⁵⁹ niektorí argumentovali tým, že ak nie je medzi stranami zjednané niečo iné, tak v súlade s ustanovením § 685 odst. 3 ObčZ a z účelu ustanovenia vyplýva, že náklady s vedením poniesie prenajímateľ, lebo kaucia je zjednaná v jeho prospech.

Toto ustanovenie, ktoré sťažilo využiteľnosť kaucie predovšetkým malým prenajímateľom, ktorí boli nútení zriadiť zvláštny účet a niesť všetky náklady spojené so zriadením a vedením účtu, bolo po novele č. 132/2011 Sb. v ObčZ opomenuté.

Tretí problém sa spája s otázkou, či je možné považovať za hrubé porušenie povinnosti nájomcu platiť dlh na nájomnom na zálohách na služby vo výške trojnásobku takýchto mesačných platieb, keď tato čiastka je v dispozícii prenajímateľa ako zložená kaucia a či teda môže oprávnené dať nájomcovi výpoveď, ktorý síce nájomné a poplatky nezaplatil, ale v tejto výške má zloženú kauciu a prenajímateľ by si mohol dlžnú čiastku odpočítať z nej. Je pravdou, že povinnosť nájomcu platiť prenajímateľovi nájomné zostáva zachovaná, avšak dlh vo výške trojnásobku týchto platieb ako dôvod výpovede pri existencii kaucie bude sporný.

⁵⁸ Ak ide o peňažný ústav, za ten ObčZ označuje banky a sporiteľne, občanský soudní řád však pod pojmom peňažný ústav rozumie banku, pobočku zahraničnej banky alebo sporiteľného a úverového družstva, inštitúcie elektronických peňazí, zahraničné inštitúcie elektronických peňazí, vydateľov elektronických peňazí malého rozsahu, platobné inštitúcie, zahraničné platobné inštitúcie alebo poskytovateľov platobných služieb malého rozsahu, kde sa zahŕňajú i sporiteľné a úverové družstvá pod sporiteľne podľa ObčZ.

⁵⁹ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al. *Občanský zákoník: komentář. II. § 460 - 880.* 2. vyd. Praha : C.H.Beck, 2009. s 1978.

Nedoriešená je taktiež situácia v prípade povinnosti prenajímateľa „vrátiť nájemci alebo jeho právnickému nástupci složené prostriedky...“, a to najdlhšie do jedného mesiaca od doby, čo „nájemce byt vyklidil a predal pronajímateli“. Predanie bytu vyžaduje súčinnosť prenajímateľa, ktorá však poskytnutá byť nemusí, a tak môže nastať stav, keď byt bude „vyklizený“ a obsadený iným nájomcom, ale pôvodnému nájomcovi právo na vrátenie kaucie nevznikne, pretože stále nebol „predaný“.

Po novele občanského zákoníku novelou č. 132/2011 Sb. môže prenajímateľ, obecne stále podľa ustanovenia § 686a ObčZ, požadovať po nájomcovi zloženie peňažných prostriedkov, tzv. kauciu k zaisteniu možných pohľadávok z nájomného a úhrad za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu a úhrad iných záväzkov nájomcu v súvislosti s nájomom. Okrajovo podotýkam, že sa jedná o právo prenajímateľa, nie o jeho povinnosť.

Novela občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. tak zmiernila niektoré podmienky pre zjednávanie kaucie. Nezmenený zostáva limit stanovený pre výšku zložených prostriedkov. Prenajímateľ je pri zjednávaní nájomnej zmluvy oprávnený požadovať, aby nájomca zložil maximálne trojnásobok mesačného nájomného a zálohy na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu k zaisteniu prípadných záväzkov nájomcu vzniknutých z neplatenia nájomného a úhrady za služby, ale i ďalších záväzkov vzniknutých v súvislosti s nájomom bytu.

S účinnosťou od 1. novembra 2011 bola zrušená povinnosť prenajímateľa zložiť vybrané prostriedky na účet u peňažného ústavu a niest' náklady na vedenie tohto zvláštneho účtu. Vzhľadom k tomu, že zložením prostriedkov na účet prenajímateľa, resp. predaním finančných prostriedkov prenajímateľovi, vzniká pohľadávka nájomcu na vydanie takto zloženej čiastky až v súvislosti so skončením nájmu a vypratáním bytu, a ďalej vzhľadom k tomu, že prenajímateľ môže s prostriedkami disponovať len v obmedzenej miere, bola táto povinnosť z úpravy vypustená.

Prenajímateľ môže, pokiaľ nedôjde k inej dohode, zložené prostriedky použiť k úhrade vymedzených pohľadávok za podmienky, že mu tieto pohľadávky boli priznané vykonateľným súdnym rozhodnutím, alebo za podmienky, že mu boli písomne uznané nájomcom.

Dohodu strán o inom použití finančných prostriedkov, než k uhradení prípadných záväzkov nájomcu vzniknutých z neplatenia nájomného a úhrady za služby,

ale i z ďalších záväzkov vzniknutých v súvislosti s nájmom bytu nie je možné uzavrieť, ale novo je umožnené, aby sa strany dohodli na použití prostriedkov kaucie na základe iných skutočností, než je vykonateľné rozhodnutie alebo uznanie záväzku nájomcom. Ak prenajímateľ použije oprávnené peňažné prostriedky, je nájomca povinný čiastku doplniť do jedného mesiaca od jej čerpania, v opačnom prípade je možné vypovedať nájomný vzťah bez privolenia súdu, pričom bytovou náhradou v tomto prípade je len prístrešie.

6.2.3 Zmena v počte osôb

Doterajšie znenie ustanovenia § 689 ObčZ zaznamenalo najväčšiu zmenu, ktorú novela č. 132/2011 Sb. v ObčZ uvádza. Odst. 1 tohto ustanovenia stanovuje novú povinnosť nájomcu a nejasné právo prenajímateľa: „*Prenajímateľ má právo požadovať, aby v bytĕ žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.*“

Toto ustanovenie prináša do právneho radu mnoho komplikácií s jasnou konkretizáciou práv a povinností, ako i s určením toho, aké právo je konkrétne prenajímateľovi zverené, aký je počet primeraný veľkosti bytu i zodpovedanie otázky, kto určí hygienicky vyhovujúce podmienky.

Domnievam sa, že právne dôsledky tejto novely v citovanom ustanovení nebudú mať žiadny právny význam, keď ide len o prevzatie textu ustanovenia § 2272 odst. 3 NOZ, avšak zároveň je tu v zozname zákonných dôvodov pre výpoveď z nájmu uvedené i právo prenajímateľa dať výpoveď z iných dôvodov než v zákone špecifikovaného dôvodu. Takto by prenajímateľ mohol v prípade preukázateľného preplňovania bytu, dať nájomcom výpoveď, pričom na súde by bolo preskúmanie dôvodnosti takejto výpovede. V súčasnom znení zákona však nič také uvedené nie je.

Občanský zákoník neobsahoval ani úpravu, podľa ktorej by prijatie ďalšej osoby do spoločnej domácnosti podliehalo súhlasu prenajímateľa. Preto bol súhlas prenajímateľa nutný len k prijatiu podnájomcu do bytu a nebol potrebný k prijatiu príslušníka domácnosti. Pre výkon práva nájomcu prijať ďalšiu osobu do bytu ako príslušníka domácnosti platila obecná zásada, že tým nesmie dôjsť k zasahovaniu do práv a oprávnených záujmov iných a výkon tohto práva nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Príslušníci domácnosti majú právo k bytu odvodené od práva nájomcu, nie sú

teda v priamom vzťahu k prenajímateľovi. Právo domáhať sa teda vypratania osôb, ktoré svoj právny dôvod odvodzujú od práva nájomcu, má teda vždy zásadne len nájomca a nie prenajímateľ. Právny dôvod bývania týchto príslušníkov domácnosti so zánikom práva nájomcu zaniká. Môže však dôjsť k prechodu práva nájmu bytu, ak sú splnené podmienky v ustanovení § 706 a násl. ObčZ.

Novelou č. 132/2011 Sb., tej časti ObčZ, ktorá obsahuje ustanovenie o výhrade prenajímateľa s príst'ahovaním ďalších osôb (§ 689 odst. 2 ObčZ) a povinnosť oznámiť zmeny počtu osôb v byte (§ 689 odst. 3 ObčZ) došlo k jednej z najzávažnejších zmien, ktorú prináša táto novela.

Čo sa týka výhrady prenajímateľa s príst'ahovaním ďalších osôb do bytu, pričom sa táto výhrada neuplatní pokiaľ ide o osobu blízku alebo prípady zvlášť zreteľa hodné, tak niektorí členovia expertnej komisie ministerstva spravodlnosti, ktorí pripravovali NOZ, vyjadrili zásadný nesúhlas s týmto ustanovením, ktoré môže byť považované za protiústavné, a to z dôvodu neoprávnenej snahy prenajímateľa zasahovať do slobodného rodinného života nájomcu.

Toto ustanovenie prináša so sebou radu komplikácií, a to jak pre nejasnú špecifikáciu osôb, ktorých sa ustanovenie týka, tak pre neobjasnenie pojmu „*případy zvláštního zřetele hodné*“.

S ohľadom na tieto princípy právnej úpravy, ktorá neobsahovala ustanovenie, podľa ktorého by prijatie ďalšej osoby, s výnimkou napr. osoby v blízkom rodinnom vzťahu, podliehalo súhlasu prenajímateľa, bolo ustanovenie § 689 ObčZ ešte pred samotnou novelou č. 132/2011 Sb. rozšírené o odst. 2 a 3, aby bola zaistená informovanosť prenajímateľa o osobách zdržujúcich sa v prenajatom byte.

Táto úprava ukladala nájomcovi bytu povinnosť oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny v počte osôb žijúcich s nájomcom v tomto nájomnom byte, a to do pätnástich dní, od kedy k tejto zmene došlo.

Úpravu oznamovacej povinnosti obsahovali už skôr predpisy Ministerstva financií ČR o regulaci nájemného (zrušené Ústavním soudem), po ich zrušení však nebola nikde táto povinnosť priamo upravená.

V písomnom oznámení bol nájomca povinný uviesť hlavné identifikačné údaje, ako mená, priezviská, dátumy narodenia a príslušnosť týchto osôb. Ak od zmeny uplynul

jeden mesiac alebo nájomca oznámil len niektoré z týchto údajov, kvalifikovalo sa toto jednanie ako hrubé porušenie povinností nájomcu.

Zmyslom tohto ustanovenia nebolo postihovať krátkodobé návštevy, naopak toto ustanovenie malo zlepšiť informovanosť prenajímateľov o počte osôb žijúcich v ich dome a predchádzať situáciám nadmerného počtu osôb zotrúvajúcych v byte, ktorý tam prakticky nemá čo robiť, a to s ohľadom napr. pre výpočet platieb za odbery niektorých služieb, ktoré sa v dome rozpočítavajú podľa počtu osôb v domácnosti. Bezprostredná väzba tu však zakotvená nebola.

Novela č. 132/2011 Sb. sa výrazne dotkla i odst. 3 ustanovenia § 689 ObčZ týkajúceho sa povinnosti nájomcu oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny v byte. Lehota k oznámeniu informácii o spolubývajúcich sa predĺžila na dva mesiace a novo sa do tohto ustanovenia včlenila povinnosť oznámiť i uzavretie manželstva a prechod nájmu.

Primárnym poslaním tohto ustanovenia je najmä vedomie a prehľad prenajímateľa o počte osôb v byte nájomcu, teda o počte osôb, ktoré budú platiť za služby spojené s bývaním. Pôvodné ustanovenie ukladalo nájomcovi, aby prenajímateľovi ohlásil len tie osoby, ktoré s ním žijú v byte, nie teda prechodné návštevy. Obecne sa malo za to, že takou osobou je každá, ktorá sa zdrúuje v byte nájomcu dlhšie než tri mesiace. Po novele sa situácia zmenila v tom smere, že nájomca má povinnosť ohlásiť každú zmenu v počte osôb trvajúcu dlhšie než tri mesiace, a to bez ohľadu na to, či tato osoba patrí do domácnosti nájomcu alebo nie.⁶⁰ Nesplnením tejto povinnosti vzniká vyvrátiteľná právna domnienka, že nájomca porušil hrubo svoju povinnosť, čo môže byť dôvodom výpovede z nájmu bytu.

Z daného ustanovenia ObčZ je tak zrejmé, že oznamovacia povinnosť sa netýka len zmeny počtu osôb, ale vzťahuje sa i na vymedzenie identity týchto osôb, a to uvedením ich mena, priezviska, dátumu narodenia a štátnej príslušnosti. V spojitosti s identifikáciou osôb sa však môžeme niekedy dostať do absurdnej situácie. Ku príklade uvediem ženu, ktorá sa rozvedie a vráti sa k svojmu rodnému priezvisku. V prípade, že túto skutočnosť neoznámí v lehote stanovenej v zákone prenajímateľovi, bude postavená na úroveň neplatiča nájomného a bude podľa toho sankcionovaná i napriek tomu, že ostatné hlavné identifikátory tejto ženy ostanú zachované?

⁶⁰ Povinnosť nájomcu ohlásiť prenajímateľovi osoby žijúce v byte nájomcu nie je viazaná na ich trvalý pobyt a musí byť tato povinnosť splnená bez ohľadu na to, kde sú tieto osoby hlásené k trvalému pobytu.

Podľa odst. 4 prechodných ustanovení spomínanej novely: „*Pokud pronajímatel vyzve nájemce do dvou měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona, aby mu oznámil údaje, které se týkají osob v bytě, u nichž lze mít za to, že v bytě setrvají déle než 2 měsíce, zejména jejich jména, příjmení, data narození a dále uzavření manželství nebo přechod nájmu bytu, je nájemce povinen tak učinit nejpozději do 4 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona*“. Zo zhora uvedeného nevyplýva, či by nesplnenie tejto výzvy bolo sankcionované, i keď zo samotného textu ustanovenia nie je zrejmé, či nájomca má počet osôb v byte ohlásiť už v okamžiku výzvy prenajímateľa alebo postačí ku konci štvormesačnej lehoty, ktorá mu je stanovená na toto oznámenie.

6.3 § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ - dva alebo viac bytov

Ustanovenie § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ stanovuje ako hmotnoprávnu podmienku výpovede užívanie bytu, ktoré nemusí často spadať pod pojem mať viac vlastných bytov, ale je akcentované užívanie dvoch a viacerých bytov nájomcom.

Za dôvod, kedy po nájomcovi nie je spravodlivé požadovať, aby užíval len jeden byt v zmysle zhora uvedeného ustanovenia je situácia, keď má nájomca ako vlastník domu, v ktorom sa nachádza ďalší byt alebo byty,⁶¹ ktorý je ku dňu doručenia výpovede na základe zmluvy o nájme právne obsadený nájomcom s regulovaným nájomným na dobu neurčitú, ako i situácia, keď stav domu, v ktorom sa nachádza ďalší byt, je v havarijnom stave, ktorý vyžaduje bezprostrednú rekonštrukciu, prípadne demoláciu domu. Ďalším prípadom je, keď súčasný byt je malý a nepostačuje nájomcovi a jeho rodine k pokrytiu ich potrieb a nájomca preto užíva druhý byt pre pokrytie týchto potrieb svojej domácnosti.

V prípade, že chce teda prenajímateľ uspieť u súdu s výpovedným dôvodom dva a viac bytov, musí preukázať, že nájomcovi svedčí právny titul užívania dvoch a viacerých bytov. Tak je tomu vtedy, keď nájomcovi svedčí právo nájmu bytu v zmysle ustanovenia § 685 a násl. ObčZ ku dvom a viacerým bytom, napr. vtedy, ak nájomca

⁶¹ Za ďalší byt v zmysle ustanovenia § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ sa nedá považovať ani stavebne dokončený rozostavaný rodinný dom, ktorý po vydaní stavebného povolenia dosiaľ nebol v súlade so zákonom č. 183/2006 Sb. kolaudovaný, pretože bytom sa v súlade s konštantnou judikatúrou rozumejú priestory kolaudované k bývaniu a nie neskolaudované byty a rodinné domy.

užíva ďalší byt z titulu vlastníckeho práva k domu či bytu, či práva odpovedajúceho vecnému bremenu v zmysle ustanovenia § 151n a násl. ObčZ.

O druhý byt sa nejedná, ak ho môže nájomca užívať len na základe zmluvy o podnájme alebo na základe rodinnoprávnych či príbuzenských vzťahov.

Dohady o tom, či majitelia nájomných domov alebo obce môžu dať výpoveď z nájmu bytu len preto, že si nájomca poriadí vlastný dom, ktorý považuje za dom určený k rekreácii, pričom nie je rozhodujúce, či bol dom pôvodne skolaudovaný pre trvalé užívanie, ukončil právny názor Nejvyššího soudu v Brně, ktorý svojím rozhodnutím zo dňa 11. mája 2011, sp. zn. 26 Cdo 3482/2010 vyslovil právnu vetu: „*Na nájemnících nelze spravedlivě požadovat, aby užívali k bydlení pouze jeden byt (§711 odst. 2 písm. c) obč. zákoníku), jestliže si svůj rodinný dům (který mají vedle nájemního bytu) pořídili pro rekreační účely a pro tyto účely ho (i po případné rekonstrukci) dlouhodobě užívají.*“

S ohľadom na zhora uvedené nájomca nemôže dostať platnú výpoveď z nájmu bytu, ak si behom nájomného vzťahu poriadí vlastný rodinný dom, ktorý považuje za dom určený k rekreácii. Tuto výpoveď z nájmu bytu nemôže dostať ani v okamžiku, keď tento rekreačný dom obýva dlhodobo.

Nejvyšší soud v Brně tak v konkrétnom prípade riešil právny pohľad na výpovede z bytu, ktoré dostávajú tí nájomníci, ktorí získali alebo si poriadili ďalší dom a časť roku v ňom bývajú.

V danom prípade, ktorým sa zaoberal Nejvyšší soud v Brně, si manželia kúpili rodinný dom k rekreačnému užívaniu, pričom tento dom bol skolaudovaný pre trvalé užívanie ako rodinný dom. Neskôr bol stavebným úradom udelený súhlas k zmene jeho užívania z objektu bývania na objekt pre rodinnú rekreáciu. Odvolací súd na rozdiel od súdu prvého stupňa uzavrel, že nebol naplnený výpovedný dôvod podľa ustanovenia § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ. Žalobcovia síce mali ku dňu doručenia výpovede z nájmu bytu dva byty, a to vedľa nájomného bytu ešte dom, avšak podľa názoru odvolacieho súdu na nich nebolo možné spravodlivo požadovať, aby tento dom užívali k trvalému bývaniu. Hlavným dôvodom bolo nezaistenie domu pitnou vodou a jeho nedostupnosť v zimnom období, hlavne pre prípad lekárskeho ošetrovania a dochádzania do práce.

Ustálená súdna prax dovodila, že ustanovenie § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ je treba vyložiť a aplikovať tak, aby bolo dosiahnuté spravodlivé usporiadanie vzťahov

prenajímateľa a nájomcu a mimo iné tiež k vylúčeniu takého stavu, keď nájomca na úkor prenajímateľa sám využíva výhody nájmu a svoju vlastnú nehnuteľnosť, v ktorej by bez problémov mohol uspokojovať svoju bytovú potrebu, prenajíma za tržné nájomné.⁶²

Nejvyšší soud d'alej dovodil, že: „*Neužívá-li nájemce fakticky byt v nemovitosti, jejímž je vlastníkem, avšak má objektivní možnost jej užívat, je třeba rovněž zkoumat, zda takový byt je způsobilý uspokojovat bytové potřeby jeho rodiny, tj. zda na něm lze spravedlivě požadovat, aby užíval právě a pouze tento byt ve své nemovitosti; přitom nelze ponechat bez povšimnutí ani velikost, případně vybavení takového bytu...*“

V prípade manželov, ktorým každému jednotlivo svedčí užívacie právo k rôznym bytom, je situácia komplikovanejšia. V tomto prípade záleží najmä na faktickom stave, či manželia stále spolu žijú. Ak je tomu tak a svedčí im právo užívania dvoch a viacerých bytov, potom bude daný dôvod podľa ustanovenia § 711 odst. 1 písm. c) ObčZ. V prípade, že manželom vznikol za trvania manželstva spoločný nájom bytu, musí sa prenajímateľ domáhať privolenia súdu k výpovedi voči obom manželom, pretože v opačnom prípade by súd žalobu o privolenie z nájmu bytu len proti jednému z nich zamietol pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie.

Citované ustanovenie k výpovednému dôvodu bez privolenia súdu z dôvodu, že nájomca má dva alebo viac bytov, s výnimkou prípadu, že na ňom nie je možné spravodlivo požadovať, aby užíval len jeden byt, je po deregulácii nájomného zákonom č. 107/2006 Sb, v znení zákona č. 150/2009 Sb., v rokoch 2011 – 2012 i trvalom previse ponuky voľných bytov na trhu už obsolentné a v rozpore s čl. 11 LZPS a čl. I bod 1 Dodatočného protokolu k Evropskej úmluve o ochrane ľudských práv a základných svobod v znení protokolov 3, 5 a 8, ktoré zakotvujú právo na pokojné užívanie majetku.

S ohľadom na skutočnosť, že touto zákonnou dereguláciou nájomného v rokoch 2011 – 2012 došlo k narovnaniu nájomného s previsom ponuky voľných bytov, nie je už daný vecný dôvod, aby nájomca nemohol byť bez akéhokoľvek zákonného obmedzenia, tj. spravodlivého požiadavku mať viac než len jeden byt.

Výpovedný dôvod zakotvený v ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ, ktorý obmedzuje užívanie dvoch a viacerých bytov, ktorý podľa môjho presvedčenia

⁶² napr. rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 18.05.2004, sp. zn. 26 Cdo 107/2004, uverejnené pod C 2685 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, z 24.06.2004, sp. zn. 26 Cdo 761/2003, z 01.02.2005, sp. zn. 26 Cdo 909/2004, a 12.07.2007, sp. zn. 26 Cdo 1837/2006

obmedzuje kumuláciu majetku jednotlivca, a je tak v rozpore s ústavnými princípmi pokojného užívania majetku, odpadol dereguláciou nájomného zákonom č. 107/2006 Sb., v znení zákona č. 150/2009 Sb., i spomínaným previsom ponuky voľných bytov po roku 2010.

Do zrušenia tohto ustanovenia ObčZ je preto ústavne konformný výklad ten, že na nájomcovi nie je možné v zmysle tohto ustanovenia spravodlivo požadovať, aby užíval len jeden byt z viacerých bytov v rôznych obciach, keď už na základe zákona č. 107/2006 Sb., v znení zákona č. 150/2009 Sb. za užívanie predmetného bytu platí deregulované nájomné či čisto zmluvné nájomné.

6.4 § 711 odst. 2 písm. d) ObčZ – neužívanie bytu nájomcom

Nájomca bytu je podľa platnej právnej úpravy nielen oprávnený byt užívať, ale ide aj o jeho povinnosť.⁶³ Skutočnosť, že nájomca byt neužíva, alebo ho užíva len občas, je jedným zo zákonom stanovených výpovedných dôvodov, avšak len za predpokladu, že sa tak deje bez vážnych dôvodov, pre ktoré nájomca neužíva byt k účelu, ku ktorému je určený, teda k bývaniu.

Rozdiel medzi týmto výpovedným dôvodom a výpovedným dôvodom užívania dvoch alebo viacerých bytov je v tom, že zatiaľ čo u výpovedného dôvodu podľa ustanovenia § 711 odst. 2 písm. c) ObčZ má nájomca na ďalší byt, resp. byty právny nárok, u tohto výpovedného dôvodu na byt, ktorý neužíva, pretože uspokojuje svoju potrebu bývania inde, právny nárok nemá.

Užívaním bytu sa v kontexte tohto ustanovenia má na mysli len užívanie nájomcom, nie ďalšími osobami, ktorých právo bývania je odvodené. Pre posúdenie naplnenia výpovedného dôvodu je preto nerozhodné, že byt užívajú osoby iné, s ktorých užívaním nájomca súhlasil.

Zákon neuvádza definíciu „*řádného užívání*“, nemôže tak a contrario vyvodit' ani definíciu užívania vadného, teda neužívania alebo užívania občasného. O neužívanie

⁶³ § 689 ObčZ

bytu však ide v zmysle tohto ustanovenia vtedy, ak je „byť zcela nebo úplně opuštěn, případně, není-li nájemcem užíván obvyklým způsobem, tj. k bydlení“.⁶⁴

U tohto výpovedného dôvodu sa rozlišujú dve situácie, ktoré môžu zo strany nájomcu nastať. Prvou je skutočnosť, že nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,⁶⁵ kde môžeme zaradiť aj trvalé opustenie bytu vrátane odst'ahovania bytového zariadenia.

O neužívanie bytu ide vtedy, keď byt nie je úplne alebo prevažne užívaný k obvyklému spôsobu bývania, tak je tomu napr. vtedy, keď nájomca býva v byte, ku ktorému nemá právo nájmu a ani právo spoločného nájmu. Súdna prax tiež dovodila, že užívanie bytu len členmi rodiny, bez toho, že by byt súčasne užíval i nájomca nemôže vylúčiť aplikáciu výpovedného dôvodu,⁶⁶ ako i to, že vážnosť dôvodu neužívania bytu musí byť posudzovaná predovšetkým z objektívneho hľadiska a nie podľa subjektívnych predstáv nájomcu bytu. Za vážne dôvody neužívania bytu sa dajú považovať len také okolnosti, ktoré nájomcovi dočasne bránia, aby byt užíval, ide teda o stav prechodného užívania bytu, ktorý po odpadnutí jeho dôvodu pominie.

Za vážne dôvody považuje judikatúra napr. dlhodobé ústavné liečenie, výkon vojenskej služby, nepriaznivý zdravotný stav nájomcu bytu, nájomcov výkon práce mimo obec, v ktorom sa byt nachádza, či jeho pobyt mimo územie republiky.⁶⁷

O prípad, keď niekto bez vážnych dôvodov užíva byt len občas, nejde väčšinou, ak nájomca napr. bude zo zdravotných či rekreačných dôvodov tráviť väčšiu časť roku mimo tento byt.

Nejvyšší súd vyvodzuje absenciu vážneho dôvodu, ak ide o dôvody, ktoré bránia nájomcovi v užívaní bytu trvale. Vážnymi dôvodmi neužívania bytu tak môžu byť len také okolnosti, ktoré bránia nájomcovi užívať byt dočasne. Pri posudzovaní

⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 31.05.2001, sp. zn. 20 Cdo 1551/1999: „Vážný důvod neužívání (občasného užívání) bytu ve smyslu § 711 odst. 1 písm. h) ObčZ může – obecně – spočívat v užívání jiného bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu určitou (např. na dobu stáže, studia, přechodné možnosti lepšího výdělků apod.), avšak pouze tehdy, jde-li o stav, kdy nájemci v užívání bytu brání okolnost přechodného charakteru. O takový případ nejde tehdy, je-li nájem jiného bytu sjednáván sice na dobu určitou, ale opakovaně, a ve svém souhrnu jde již o nájem dlouhodobý, nesouvisející s jakoukoliv překážkou bránící užívání bytu.“

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 16.05.2000, sp. zn. 26 Cdo 226/2000: „Ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) ObčZ, podle kterého může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce byt bez vážných důvodů neužívá nebo jej užívá jen občas, patří k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, které ponechávají na soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy z předem neomezeného okruhu okolností. Vážnost důvodu neužívání (občasného užívání) bytu musí být posuzována především z objektivního hlediska, s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu, vždy musí jít o stav, kdy byt není užíván (je užíván občas) dočasně.“

⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 13.08.2008, sp. zn. 26 Cdo 1344/2008

⁶⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ČR zo dňa 16.05.2000, sp. zn. 25 Cdo 660/2000

dočasnosti sa skúma i to, akú dlhú dobu nájomca byt neužíva a či, prípadne aké, činí kroky k odstráneniu prekážok brániacich mu užívanie bytu. Ústavní soud však význam časového hľadiska pri skúmaní vážnosti dôvodov obmedzil.⁶⁸

Pre posúdenie závažnosti dôvodu občasného užívania bytu je nerozhodné, kde nájomca v dobe dania výpovede z nájmu bytu prevažne býva alebo či má inú možnosť bývania a či prejavil vôľu trvale sa zdržovať inde, rozhodujúce je len to, že nájomca býva bez závažných dôvodov vo vypovedanom byte len občas.⁶⁹

Druhou situáciou je, ak nájomca užíva byt bez vážneho dôvodu len občas, tj. občasnne v byte prespáva alebo do neho dochádza.

I v prípade, že by boli naplnené všetky zákonné podmienky pre tento výpovedný dôvod, prenajímateľ nebude môcť nájomcovi vypovedať nájom bytu, ak spolu s ním užívajú byt i ďalšie osoby. To sa uplatní i v prípade, že ide o osoby predpokladané a vymenované v ustanovení § 706 odst. 1 ObčZ, na ktoré v zmysle ustanovenia § 708 ObčZ nájom bytu prechádza.

Ak nájomca opustí prenajatý byt v úmysle opustiť ho trvalo a opustí tým i spoločnú domácnosť a osoby, ktoré byt užívajú s ním, tieto osoby sa stávajú zo zákona nájomcami. Táto vôľa nájomcu nemusí byť realizovaná v krátky časový okamžik, nakoľko nájomca môže prejsť svoju vôľu v priebehu určitého časového obdobia.⁷⁰

Neužívanie bytu len jedným zo spoločných nájomcov, manželov, nezakladá výpovedný dôvod podľa uvedeného ustanovenia. Ak sú spoločnými nájomcami manželia, je možné tento výpovedný dôvod uplatniť len vtedy, ak sa neužívanie, resp. občasnne užívanie bytu bez vážnych dôvodov viaže na oboch manželov.

Preukázanie skutočnosti, že nájomca byt neužíva, alebo ho užíva len občas, rovnako ako to, že sa jedná o stav, ktorý nie je pre nájomcu len stavom dočasným, leží v prípade sporu, tj. žaloby na určenie neplatnosti výpovede podanej nájomcovi či žaloby na vyklizení bytu podanej prenajímateľom, vždy na prenajímateľovi. Avšak existenciu vážnych dôvodov, pre ktoré nájomca nemôže užívať byt alebo ho užíva len občas, musí tvrdiť a preukazovať nájomca.

⁶⁸ ÚS sp. zn. Pl. ÚS 42/03 – ak sa judikatúra v tejto súvislosti zmiňuje o časovej ohraničenosti (resp. dočasného trvania) vážnych dôvodov, činí tak najmä v tých prípadoch, keď má nájomca fakticky zaistenú trvalú možnosť bývania inde a vzniká tak nepomer medzi právami nájomca a povinnosťami prenajímateľa.

⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 12.01.2006, sp. zn. 26 Cdo 2614/2005

⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 24.07.2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001, in Korecká, V.: Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, ASPI, 2003, s. 49

Domnievam sa, že tento výpovedný dôvod sa v súčasnej právnej úprave javí nadbytočným, keď neužívanie bytu, resp. občasné užívanie bytu nájomcom, by malo byť čisto záležitosťou nájomcu. Ak totiž nájomca bude platiť nájomné, posilňuje sa tak postavenie prenajímateľa, ktorý môže dať nájomcovi výpoveď, a to na úkor autonómnej vôle nájomcu, ktorý by mal sám rozhodovať o tom, ako často, resp. či vôbec bude užívať byt, za ktorý platí.

6.5 § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ – byt zvláštneho určenia

Ak ide o byt zvláštneho určenia a nájomca nie je osobou zdravotne postihnutou, je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď podľa ustanovenia § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ. Toto ustanovenie sa však nepoužije, ak nájomca dovŕšil vek 70 rokov.

Podľa môjho názoru toto ustanovenie nie je veľmi praktické, pretože takéto výpovede sa v praxi často nevyskytujú. Navyše nová úprava je vyvolaná novou definíciou bytov zvláštneho určenia, ktorá už neuvažuje s bytmi v domoch zvláštneho určenia.

V prvom rade je namieste zaoberať sa otázkou, čo sa považuje za byty zvláštneho určenia. Podľa pôvodného znenia ObčZ (pred novelou č. 132/2011 Sb.) sme mohli odpoveď nájsť v ustanovení § 685 odst. 4 ObčZ, ktorý stanovoval, že: „*Zvláštní zákon stanoví, co se rozumí služebním bytem, bytem zvláštního určení a bytem v domě zvláštního určení a za jakých podmínek lze uzavřít nájemní smlouvu u služebního bytu, u bytu zvláštního určení a u bytu v domě zvláštního určení*“. Týmto zákonom sa rozumel zákon č. 102/1992 Sb., ktorým sa upravujú niektoré otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., ktorým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

Vzhľadom k zrušeniu zhora citovaného zákona je v ustanovení § 685 odst. 4 ObčZ uvedená jednoduchá definícia bytu zvláštneho určenia. Nie je už uvádzaný pojem „*byty v domech zvláštního určení*“, pretože spracovateľ predpokladal, že vyššie uvedená definícia sa vzťahuje i na tieto prípady. Ustanovenie § 685 odst. 4 ObčZ teda novo zakotvuje, že „*byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení*“.

Zo zhora uvedeného je teda zrejmé, že zákon, ktorý pôvodne upravoval náležitosti týchto bytov, bol novelou zrušený.

Ďalšou podmienkou teda okrem toho, aby sa jednalo o byt zvláštneho určenia alebo o byt v dome zvláštneho určenia je skutočnosť, že nájomca nie je zdravotne postihnutou osobou. Bližšiu špecifikáciu zdravotného postihnutia nájomcu zákon nestanovuje. Túto definíciu však môžeme nájsť v ustanovení § 67 odst. 2 zákona č. 435/2004 Sb., o nezaměstnanosti, kde za takúto zdravotne postihnutú osobu zákon považuje osobu plne invalidnú, tj. osobu s ťažkým zdravotným postihnutím, osobu čiastočne invalidnú a osobu znevýhodnenú.

Jak závažne bude musieť byť nájomca postihnutý, aby mu nemohla byť daná výpoveď z nájmu bytu podľa tohto výpovedného dôvodu, bude na posúdení súdu. Ten by mal vychádzať najmä z okolností, či ide u nájomcu o zdravotne postihnutie trvalého alebo prechodného charakteru a či ide o postihnutie, ktoré mu umožňuje žiť plnohodnotný život i v byte bez zvláštneho statusu, či je v tomto smere nejakým spôsobom obmedzený, resp. v akom rozsahu.⁷¹

Zdravotne postihnutá osoba má povinnosť predložiť prenajímateľovi pred uzavretím nájomnej zmluvy doklad preukazujúci, že splňuje predpoklad osoby so zdravotným postihnutím. Na základe toho vychádzam z toho, že postačí teda akákoľvek miera zdravotného postihnutia osoby k tomu, aby predmetný byt získala do nájmu, lebo zákon nestanovuje a ani neodkazuje na intenzitu postihnutia.

Podľa môjho názoru mohlo byť v právnej úprave stanovené, že prenajímateľ potrebuje byt pre takúto zdravotne postihnutú osobu, ktorá má o byt záujem a ktorej je byt určený. Pokiaľ tomu tak nie je, nie je dôvod dávať nájomcovi, osobe, ktorá nie je zdravotne postihnutá, ak nie sú splnené podmienky iných výpovedných dôvodov, výpoveď. Svedčí tomu i argument, že pokiaľ by sa nenašla na obsadenie takéhoto bytu osoba zdravotne postihnutá, ktorá by mala o predmetný byt záujem, je pochopiteľné najmä v záujme prenajímateľa, aby byt bol využívaný osobou inou.

Naopak by mohlo dôjsť k nepredvídateľnej situácii, keď napríklad bezbariérový byt získa do nájmu osoba z päťdesiatich percent nepočujúca, napriek tomu, že tento byt mala podľa pôvodného zámeru prenajímateľa obývať osoba na invalidnom vozíku. Tato situácia môže nastať u prenajímateľa mestských bytov, keď sa prihlási určitý počet osôb, z ktorého potom majetková alebo bytová komisia vyberá najvhodnejšieho

⁷¹ Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu, 2. vydání, C.H.Beck, Praha, 2005, s. 53

záujemcu. Ak sa neprihlási žiadna osoba na invalidnom vozíku, vyberie predmetná komisia najvhodnejšieho žiadateľa z prihlásených. Môže teda dôjsť k situácii, že nájom bytu získa i osoba bez zdravotného postihnutia. Ak má prenajímateľ dodatočne žiadateľa, ktorý splňuje vyššie uvedené kritéria, nemôže už podľa môjho názoru rozhodnutie o pridelení bytu svojvoľne meniť. I keď bola uzavretá zmluva s osobou z päťdesiatich percent nepočujúcou, je i tato osoba zdravotne postihnutou. Jediným riešením by bolo presťahovanie takejto osoby do porovnateľného bytu, ktorý už nebude bezbariérovým. Ak prenajímateľ nemá už takýto ďalší byt, potom by sa mohla uplatniť výpoveď z nájmu bytu osobe, ktorá nesplňuje predpoklad osoby zdravotne postihnutej, pretože takáto osoba musí počítať s výpoveďou z nájmu bytu už pri uzatvorení nájomnej zmluvy.

Logicky sa teda môže i stať, že prenajímateľ má byt zvláštneho určenia, ale prenajíma ho nájomcovi, ktorý nie je osobou zdravotne postihnutou. Takémuto nájomcovi bude daná výpoveď v súlade s ustanovením § 711 odst. 2 písm. e) ObčZ a po vysťahovaní tohto nájomcu, prenajme prenajímateľ byt inej osobe, ktorá ale tiež nebude naplňovať podmienku zdravotného postihnutia. Takýto výkon práva prenajímateľa by bol minimálne v rozpore s dobrými mravmi.

Ďalšou podmienkou pre aplikáciu tohto výpovedného dôvodu bol súhlas zákonom určeného subjektu s výpoveďou z nájmu bytu, ktorý bol bytom zvláštneho určenia, kde podľa ustanovenia § 711a odst. 4 ObčZ, ak išlo „o byt zvláštního určeni nebo o byt v domě zvláštního určeni, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určeni zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu“.

Vzhľadom k novému poňatiu bytu zvláštneho určenia, ako som už vyššie spomínala, je toto ustanovenie, upravujúce možnosť výpovede, zrušené.

Nedá mi na okraj k tejto zrušenej podmienke zhora uvádzaného výpovedného dôvodu poznamenať, že toto ustanovenie vzbudzovalo výkladový problém, pretože odkazovalo na ustanovenie § 711a odst. 1, ktorý však zakotvuje výpovedné dôvody s privolením súdu. V nadväznosti na to prichádzali v úvahu dva možné výklady, a to buď, že znenie tohto pôvodného ustanovenia bolo zámerné, čím chcel dať zákonodarca

najavo, že k výpovedi z tohto výpovedného dôvodu nie je naďalej treba súhlas zákonom určeného subjektu, alebo že sa jedná o legislatívnu chybu, keď ustanovenie § 711 odst. 4 ObčZ mal odkazovať nielen na ustanovenie § 711a odst. 1 ObčZ, ale aj na § 711 odst. 2 ObčZ, teda jak na výpovedné dôvody s privolením súdu, tak na výpovedné dôvody bez tohto privolenia.

Osobne by som sa prikláňala k názoru, že sa jedná o legislatívnu chybu, pretože by bolo nelogické, aby súhlas zákonom určeného subjektu bol vyžadovaný v prípade výpovede nájmu bytu zvláštného určenia z výpovedných dôvodov s privolením súdu výpovede nájmu z výpovedných dôvodov bez privolenia súdu a teda i z výpovedného dôvodu § 711 odst. 2 písm. e) vyžadovaný nebol.

Novinkou tohto výpovedného dôvodu je, že od 1. novembra 2011 nie je tento výpovedný dôvod použiteľný voči nájomcovi, ktorý dovŕšil vek 70 rokov.

Podľa právnej úpravy účinnej do 31. októbra 2011 sa bytová náhrada ani prístrešie pre absenciu zdravotného postihnutia neposkytovala. Po novele ObčZ č. 132/2011 Sb., s účinnosťou od 1. novembra 2011 však vstupuje v účinnosť nové pravidlo, že ak skončí nájomný pomer výpoveďou prenajímateľa podľa ustanovenia § 711 ObčZ, teda výpoveďou bez privolenia súdu, stačí pri vypratání bytu poskytnúť len prístrešie, ktoré je novo definované ako dočasné ubytovanie do doby, než si nájomca opatrí riadne ubytovanie a priestory k uskladneniu bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby, najdlhšie však na dobu 6 mesiacov. Preto sa súčasne ruší zhora citované ustanovenie § 711 odst. 4 ObčZ o povinnosti nájomcu vypratať byt do 15 dní po zaistení náhradného bytu alebo náhradného ubytovania.

7. Výpoveď prenajímateľa s privolením súdu

Konštrukcia výpovede s privolením súdu bola po novele č. 132/2011 Sb., dotknutá zmenami, ktoré sú na prvý pohľad zrejmé z redukovaného množstva výpovedných dôvodov, u ktorých môže byť tato výpoveď uplatnená.

Výpovedné dôvody, ktoré bližšie rozoberám v tejto kapitole, by som zaradila do skupiny výpovedných dôvodov, ktoré nie sú spojené s nevhodným chovaním nájomcu. Jednotlivé výpovedné dôvody sú upravené v ustanovení § 711a odst. 1 ObčZ a jedná sa o tieto dôvody výpovede:

- a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, resp. pre ďalšie osoby,
- b) byt nie je možné užívať z verejného záujmu na opravách bytu,
- c) byt súvisí s podnikateľskou činnosťou.

V súvislosti so súdnym privolením k výpovedi z nájmu bytu je treba v prvom rade odlišovať dva úkony prenajímateľa, a to hmotnoprávny úkon, ktorým prenajímateľ vyjadruje voči nájomcovi svoju vôľu vypovedať nájomcovi predmetný nájom bytu, a ďalej procesnoprávny úkon, tj. podanie žaloby o privolenie k výpovedi z nájmu bytu, ktorá je procesným podaním žalobcu voči súdu a podaním ktorej sa aktivizuje občianske súdne riadenie proti žalovanému nájomcovi.

I keď právna úprava zániku nájmu bytu je kogentného charakteru, súdna prax bola sprevádzaná nejednotnosťou vo výklade. Príkladom bolo odvodzovanie, že sa výpoveď z nájmu bytu musí nájomcovi doručiť ešte pred podaním žaloby o privolenie k výpovedi z nájmu bytu. Odlišným názorom bolo tvrdenie, že výpoveď musí byť začlenená do skutkových tvrdení žaloby na privolenie súdu k výpovedi z nájmu bytu.

V samotnej rozhodovacej praxi inštančne vyšších súdov sa ustálil právny názor, že ak prenajímateľ nedoručil nájomcovi výpoveď z nájmu bytu skôr, môže tak urobiť v rámci procesného úkonu, tj. v rámci podania žaloby o privolenie k výpovedi z nájmu bytu, ktorá sama o sebe nie je výpoveďou z nájmu bytu ako hmotnoprávny úkon.

Rozhodnutie o voľbe spôsobu, teda o tom, či sa doručí výpoveď z nájmu bytu ešte pred podaním žaloby alebo sa táto výpoveď pojme do žaloby, je na prenajímateľovi.

S ohľadom už na vyššie spomenutú skutočnosť, že výpoveď obsiahnutá v žalobe o privolenie k výpovedi z nájmu bytu nie je považovaná za výpoveď, je nutné, aby

výpoveď bola v každom prípade doručená nájomcovi, pretože práve až týmto okamžikom môžu nastať hmotnoprávne účinky, ktoré s ňou zákon spája.⁷²

Pre prípad, že si prenajímateľ zvolí možnosť dať nájomcovi výpoveď z nájmu predmetného bytu tým, že tuto výpoveď učiní až v rámci podanej žaloby o privolení k výpovedi z nájmu bytu, musí byť z textu žaloby zrejmé, že sa jedná o výpoveď z nájmu bytu ako jednostranný adresovaný hmotnoprávny úkon prenajímateľa voči nájomcovi, a nie vylíčením skutkového deja žaloby, ktorým sa identifikuje predmet súdneho riadenia.

V prípade, že prenajímateľ nedodrží toto formálne odlišenie v rámci žaloby, nemusí to ešte znamenať privodenie neplatnosti výpovede len pre to, že by jej formulácia bola rozčlenená do viacerých častí žaloby. Je však nutné, aby v rámci takejto žaloby a do nej obsiahnutého hmotnoprávneho úkonu spočívajúceho vo výpovedi z nájmu bytu, boli poňaté výslovným spôsobom všetky náležitosti výpovede predpokladané hmotnoprávnou úpravou (§ 34 a násl. a § 711a ObčZ).

Zo zhora uvedeného je teda zrejmé, že žalobný petit, aby súd privolil k výpovedi z nájmu bytu, hoci by zahrňoval zdôvodnenie a výpovednú lehotu, je len procesnoprávnym úkonom a bez ďalšieho v sebe výpoveď z nájmu, tj. hmotnoprávny úkon adresovaný žalovanému nájomcovi v sebe neobsahuje.

Riadenie o privolenie k výpovedi sa riadi o.s.ř.. Príslušným je v zmysle ustanovenia § 88 písm. g) o.s.ř. okresní (obvodní) súd, v ktorého obvode sa predmetný byt nachádza. Subjektmi tohto riadenia je žalobca, tj. prenajímateľ, ktorý sa výpovede z bytu domáha a žalovaní, tj. nájomcovia, ktorým má v dôsledku výpovede nájomné právo zaniknúť.

Súd rozhodne o privolení k výpovedi z nájmu bytu po vykonaní všetkých nutných dôkazov potrebných pre preukázanie skutkového deja.

Ak je výpoveď platná, stane sa účinnou, až okamžikom právnej moci rozhodnutia súdu, ktorým privoľuje k výpovedi z nájmu bytu, tzn. že výpovedná lehota začne bežať až prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po právnej moci rozhodnutia súdu.

⁷² Ing. Fischer. R., K některým aspektům výpovědi z nájmu bytu, Právní rozhledy, 2000, č. 3, s. 118 : „Pokud je výpověď z nájmu bytu daná nájemci samostatně, ale pronajímateľ ji nedoručí nájemci, je nutno žalobu na přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu bez dalšího zamítnout, aniž by se soud blíže zabýval tím, zda výpověď splňuje všechny zákonné náležitosti a zda daný výpovědný důvod je naplněn.“

7.1 Potreba služobného bytu

Po novele č. 132/2011 Sb. obsahuje ObčZ miesto štyroch len tri výpovedné dôvody uvedené v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) až c) ObčZ.

V rámci tohto ustanovenia novela najvýraznejšie zasiahla tým, že likviduje ochranu bývania nájomcov bytov, ktorých nájom je spojený s výkonom nejakej práce.⁷³

Druhou zásadnou zmenou je zmena zakotvená v ustanovení § 685 ObčZ, kde odst. 4 stanovuje, že: *„Zvláštní zákon stanoví, co se rozumí služebním bytem, bytem zvláštního určení a bytem v domě zvláštního určení a za jakých podmínek lze uzavřít nájemní smlouvu u služebního bytu, u bytu zvláštního určení a u bytu v domě zvláštního určení“* bol nahradený textom *„Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob“*. Pojem služobný byt je tak z ObčZ vyňatý a novela súčasného ObčZ stanovuje k určitým situáciám prechodné ustanovenia.

Prijaté prechodné opatrenie v čl. II odst. 2 novely stanovuje *„Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a zák. č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, užívá nájemce, který přestal vykonávat práci pro pronajímatele, může pronajímatel nájem vypovědět způsobem uvedeným v § 711a. Pokud přestal nájemce vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. V ostatních případech má nájemce právo na přiměřenou bytovou náhradu. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let dne účinnosti tohoto zákona.“*

Pozoruhodnou je skutočnosť, že podľa tohto novelizovaného ustanovenia môže prenajímateľ vypovedať nájom spôsobom uvedeným v ustanovení § 711a ObčZ, ale práve z tohto ustanovenia bol vypustený výpovedný dôvod podľa § 711a odst. 1 písm. b) *„jestliže nájemce přestal vykonávat práce pro pronajímatele“*. Ostáva teda otázkou, ako bude prenajímateľ vypovedať nájom podľa ustanovenia, ktoré bolo zrušené.

Odst. 3 prechodných opatrení novely stanovuje *„Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a zák. č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, užívá po smrti nájemce osoba blízká, má právo v bytě bydlet. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy. V případě smrti*

⁷³ § 711 a odst. 1 písm. b) *„jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který bude pro něho pracovat“*

nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem práce pro pronajímatele, není tato osoba povinna se vystěhovat, dokud jí není zajištěná přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí dvou let ode dne účinnosti tohoto zákona.“

Novelizované ustanovenie týkajúce sa novej kategórie bytov, kedy je nájom spojený s výkonom práce, je spätne vzťahnuté i na užívateľov skorších služobných bytov podľa doterajších právnych predpisov, čo je zásahom do už nadobudnutých práv. Podľa doterajšieho ustanovenia § 713 občanského zákoníku nemali tí, ktorí bývali v služobnom byte po smrti nájomcu alebo po rozvode jeho manželstva, sa z takéhoto bytu vysťahovať, pokiaľ im nebol zaistený náhradný byt. Podľa súčasnej úpravy sa títo ľudia musia vysťahovať do troch mesiacov po tom, čo ich prenajímateľ k tomu vyzve.

Podľa novelizovaného ustanovenia § 710 odst. 1 ObčZ *„Nájem bytu zanikne písemnou dohodou medzi pronajímateľom a nájemcom, písemnou výpoveďou alebo jiným spôsobom stanoveným tímto zákonom“*. Iným spôsobom stanoveným zákonom mal zákonodarca zrejme na mysli práve ukončenie nájmu v prípade, že nájom bol zjednaný na dobu práce nájomcu.

Podstatná zmena nastáva až v odst. 4, kde sa upravujú podmienky zániku nájmu u tých nájmov, ktoré boli zjednané pre výkon práce. Podľa právnej úpravy platnej do účinnosti májovej novely, ak nájomca prestal vykonávať práce pre prenajímateľa z vážnych dôvodov,⁷⁴ za ktoré bolo považované priznanie dôchodku, alebo dôvody spočívajúce v zdravotnom stave, zmenil sa nájom bytu na nájom bytu na dobu neurčitú. Po novele je tomu inak, ustanovenie § 710 odst. 5 ObčZ stanovuje *„Prestane-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele, nebo z jiného váženého důvodu, skončí nájemci nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal určité práce vykonávat“*.

Nájomca, ktorý prešiel do invalidného dôchodku alebo zo zdravotných dôvodov už nemôže práce vykonávať, má tak stanovenú lehotu dvoch rokov na vysťahovanie.

Novela ObčZ s účinnosťou od 1. novembra 2011 teda ruší inštitút služobných bytov, avšak bývalé služobné byty budú mať i naďalej zvláštny režim.

S ohľadom na zhora uvedené je zrejmé, že po novele ObčZ je riskantné uzavierať nájomné zmluvy na byty, s ktorými je spojený výkon nejakej práce, pretože

⁷⁴ Čo má zákonodarca na mysli pod *„vážnými dôvodmi“* nie je zo súčasného ObčZ zrejmé na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy v zrušenom ustanovení § 710 odst. 6 občanského zákoníku

uzatvorenie takejto zmluvy neposkytuje nájomcom a ani ich rodinám žiadnu ochranu bývania, pokiaľ nájomca nebude môcť naďalej práce vykonávať.

7.2 § 711a odst. 1 písm. a) - prenajímateľ potrebuje byt pre seba a ďalšie osoby

Potreba bytu pre osobu prenajímateľa alebo pre niektorého z taxatívne vymedzených členov jeho rodiny predstavuje prvý výpovedný dôvod, pri uplatnení ktorého vo výpovedi z nájmu bytu potrebuje prenajímateľ privolenie súdu, a to z dôvodu, že sa nejedná o výpovedný dôvod vyplývajúci z nevhodného chovania nájomcu, ale čisto z potrieb na strane prenajímateľa či ďalších osôb zákonom vymedzených, ktoré sú v určitom vzťahu voči prenajímateľovi.

Zo znenia tohto výpovedného dôvodu však nevyplýva, ktoré potreby majú byť uspokojené. Judikatúra však ohraničila možný extenzívny výklad tohto výpovedného dôvodu tak, aby sa jednalo o výpovedný dôvod rešpektujúci vlastnícke práva prenajímateľa k bytu či domu, v ktorom sa byt nachádza, a to za splnenia zákonom stanovených podmienok.

7.2.1 Okruh potrebujúcich osôb

Prvým predpokladom k určitosť výpovedi je nutné, aby prenajímateľ menovite uviedol, pre ktorú z taxatívne uvedených osôb tento byt potrebuje. S ohľadom na skutočnosť, že sa jedná o zákonodarcom taxatívne stanovený zoznam osôb, prenajímateľ nemôže tento okruh osôb svojvoľne rozširovať.

Na druhú stranu však podľa môjho názoru toto ustanovenie skutočne nezaistuje možnosť výkonu vlastníckeho práva prenajímateľa v dostatočnej miere, keď nemôže rozhodovať o tom, ktoré z príbuzných osôb budú predmetný byt užívať.

V súvislosti s okruhom osôb, pre ktoré potrebuje prenajímateľ byt, by som rada poukázala na prvorepublikovú úpravu tohto výpovedného dôvodu, ktorá zakotvovala užší okruh týchto osôb a bola podrobnejšie vymedzená potreba bytu.

Podľa ustanovenia § 1 odst. 2 bod 12 zákona č. 44/1928 Sb. z. a. n., o ochrane nájemníku: *„chce-li se pronajímatel nastěhovati do bytu ve svém domě, jehož vlastnictví nabyl nejméně dva roky před podáním návrhu na výpověď; jde-li o byt skládající se z jedné obytné místnosti a kuchyně s příslušenstvím nebo o byt menší, lze dáti výpověď,*

jen opatří-li pronajímatel nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný. Ustanovení toho nelze užítí, má-li pronajímatel přiměřený byt v domě svém nebo manželově, nebo je-li v jeho domě nebo v domě manželově přiměřený byt, který nepodléhá ustanovením tohoto zákona a není obýván příslušníky rodiny pronajímatelovy.“

Ďalej podľa ustanovenia § 1 odst. 2 bod 13: *„potřebuje-li pronajímatel bytu v domě, jehož vlastnictví nabyt nejméně dva roky před podáním návrhu na výpověď, pro své ženaté nebo vdané děti nebo pro děti, které sňatkem hodlají založiti vlastní domácnost, a nemají dostatečného bytu vlastního; jde-li o byt skládající se z jedné obytné místnosti a kuchyně s příslušenstvím nebo o byt menší, lze dáti výpověď, jen opatří-li pronajímatel nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný. Ustanovení toho nelze užítí, je-li v domě pronajímatelově, jeho manžela, osob, které chce pronajímatel do bytu nastěhovati, nebo jejich rodičů přiměřený byt, který nepodléhá ustanovením tohoto zákona a není obýván pronajímatelem nebo příslušníky jeho rodiny. Byla-li podle tohoto ustanovení dána výpověď z jiného bytu v témže domě, nelze tohoto ustanovení užítí před uplynutím jednoho roku.“*

Z citácie jednotlivých ustanovení zhora uvedeného zákona je zřejmé, že na rozdiel od súčasnej právnej úpravy sa za tzv. oprávnenú osobu nepovažovala manželka či manžel prenajímateľa. Táto otázka je však diskutabilná, keď za trvania manželstva je ťažko odvodzovať potrebnosť bytu za účelom jeho bývania pre manžela či manželku prenajímateľa, a to s ohľadom na ustanovenie § 18 zákona č. 94/1963 Sb. zákon o rodine, podľa ktorého sú manželia povinní žiť spolu, teda sa nepredpokladajú dva samostatné byty. Na strane druhej je okruh osôb potrebujúcich byt nedostačujúci, keď nepočíta s druhom alebo družkou prenajímateľa, bývalým manželom alebo manželkou prenajímateľa.

Na jednej strane je okruh osôb v platnej právnej úprave koncipovaný veľmi široko, kde pravdepodobným dôvodom takto široko vymedzeného okruhu osôb bola snaha o väčší rozsah realizácie vlastníckeho práva a účelnejším by sa javilo zúženie tohto okruhu osôb, kde by takáto úprava bola viac zosúladená s európskou legislatívou upravujúcou inštitút výpovedi z nájmu bytu. Na strane druhej je táto úprava okruhu osôb nepostačujúca a okruh týchto osôb mal byť zosúladený s ustanovením § 116 ObčZ o osoby blízke.

7.2.2 Existencia potreby bytu pre potrebujúce osoby

Okrem menovitého určenia osoby, pre ktorú prenajímateľ byt potrebuje, musí prenajímateľ vo vzťahu k tejto osobe preukázať potrebu jej bývania v predmetnom byte.⁷⁵

Zákon výslovne nestanovuje k akému účelu sa musí potreba bytu potrebujúcich osôb vzťahovať. Z logiky zákonnej koncepcie nájmu bytu ako nájmu chráneného a stanovenia taxatívnych dôvodov výpovede však vyplýva, že zákonodarca mal na mysli potrebu bývania.

V právnej teórii i praxi sa však vyskytovali názory, že potreba prenajímateľa nemusí nutne spočívať v potrebe bývania, ale že sa týmto výpovedným dôvodom môže domáhať práva svoju vec užívať v súlade s ustanovením § 123 ObčZ. Stav potreby bytu by bol teda u prenajímateľa daný, ak by chcel svoj byt užívať, a to bez ohľadu na to, či má iný byt umožňujúci bývanie. Z tejto teórie by bola vyvodzovaná i prípustnosť užitia tohto výpovedného dôvodu právnickou osobou.

Takýto výklad by však viedol k absolútnej voľnosti prenajímateľa, pretože prenajímateľ by mohol odvodiť potrebu bývania vždy, či už pre seba alebo ďalšie osoby, a to bez ohľadu na to či tieto osoby majú vlastný byt alebo nejakú inú možnosť samostatného bývania.

Tento extenzívny výklad pojmu potreby bytu bol opustený a uchýlilo sa viac ku konformnému názoru s úmyslom zákonodarcu a zákonnou koncepciou prednostnej ochrany nájomcu bytu pred prenajímateľom. Za potrebu je teda považovaná len potreba bývania s tým, že sa samozrejme rešpektuje a nepopiera vlastnícke právo prenajímateľa, ale jeho výkon musí byť v medziach zákona.

Zo záveru, že potrebou bytu je mienená len potreba bytu k bývaniu, vyplynulo i to, že k tomuto výpovednému dôvodu môže pristúpiť len fyzická, nie však právnická osoba. Je tomu tak preto, že právnické osoby nemajú bytovú potrebu. Druhým obstojným argumentom je to, že zoznam osôb v ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) ObčZ je taxatívny.⁷⁶

Dôvodom tejto potreby bytu pre prenajímateľa či iné osoby môže byť, že tieto osoby nemajú vlastný byt, poprípade bývajú v byte o menšej podlahovej ploche či

⁷⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 22.12.1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 19.04.2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99: „Vypověď nájem bytu podle 711 odst. 1 písm. a) ObčZ může pouze pronajímateľ, který je fyzickou osobou.“

v byte horšie vybavenom, ako je byt nájomcu. Táto bytová potreba je daná i tam, kde tieto osoby bývajú v mieste vzdialenejšom od pracoviska alebo mesta, v ktorom je umiestnený byt nájomcu. Pri posúdení konkrétneho prípadu je daná i tam, kde vlastník alebo spoluvlastník chce realizovať svoje vlastnícke právo.

Novšia súdna prax dáva v tomto smere možnosť slobodnej realizácii vlastníckych práv bez doterajších obmedzení a pripúšťa, že bytová potreba prenajímateľa existuje i vtedy, ak uvoľnením bytu nájomcom sleduje prenajímateľ zlepšenie súčasných bytových pomerov.

V právnej teórii sa vyskytuje názor, že ak býva prenajímateľ u svojho manžela je možné tuto potrebu uznať, len ak budú prenajímateľom riadne uvedené dôvody, pre ktoré nie je v danom prípade spoločné bývanie manželov možné. S týmto názorom sa však nestotožňujem, a to s poukázaním na ustanovenia rodinného práva, podľa ktorých majú manželia spoločne bývať, a teda i spoločne uspokojovať potreby bývania.

I v prípade naplnenia tohto výpovedného dôvodu je však možné, že súd návrhu na privolenie k výpovedi z nájmu bytu nevyhovie a zamietne ho s poukázaním na rozpor výkonu práva prenajímateľa s dobrými mravmi.⁷⁷

7.2.3 Druh bytu

Napriek tomu, že zákon nerozlišuje, či sa jedná o dom „činzovní“ alebo o rodinný, je nutné podľa názorov odborníkov rozlišovať tieto dva prípady. Zatiaľ čo rodinný dom je určený a väčšinou i stavaný za účelom uspokojovania bytových potrieb prenajímateľa, poprípade i jeho príbuzných, „činzovní“ dom má uspokojovať bytové potreby cudzích, tj. nájomcov. Nájomca v „činzovním“ dome nepovažuje preto toto bývanie za provizórium, ale za bývanie trvalé.⁷⁸

Druh bytu je rozlišovaný z hľadiska miery intenzity potreby bytu prenajímateľa a ďalšie potrebujúce osoby. Bolo by však vhodné, ak by uvedenú diferenciáciu do seba zahrnul i ObčZ.

⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 16.03.2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003: „Okolnostmi významnými pro posouzení, zda výpověď z nájmu bytu daná z důvodu potřeby bytu pro snachu pronajímatele není výkonem práva v rozporu s dobrými mravy, mohou být např. vysoký věk nájemce bytu, doba, po kterou v bytě bydlel, důsledky, jaké by mělo jeho přestěhování do jiného bytu na jeho zdravotní stav, jakož i míra naléhavosti bytové potřeby této osoby, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán.“

⁷⁸ Křeček S., Hrubý J., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5 aktualizované vydání, Praha:Linde a.s., 2007, str. 89:

7.3 § 711a odst. 1 písm. b) ObčZ - byt nie je možné užívať z dôvodu oprav

Ustanovenie § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ zakotvuje ďalší výpovedný dôvod, pre ktorý môže dať prenajímateľ nájomcovi výpoveď z nájmu bytu s privolením súdu: „*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 dále užívat*“.

V tomto výpovednom dôvode sú obsiahnuté dve samostatné skutkové podstaty, v rámci ktorých je nutné zaoberať sa dĺžkou doby, po ktorú nie je možné predmetný byt užívať.

Pokiaľ sa jedná o formuláciu v zákone uvedenú ako prvú časť ustanovenia výpovedného dôvodu „*byt nelze užívat*“, potom je zrejmé, že byt, resp. dom zanikne a nebude ho možné užívať vôbec. V prípade druhej časti ustanovenia tohto výpovedného dôvodu nebude možné užívať byt, resp. dom po dobu oprav, ktoré však musí trvať dlhšiu dobu.

Pod toto ustanovenie je možné podradiť i samotné opravy, pretože zo zákonnej úpravy jednoznačne vyplýva, že výpoveď z nájmu je možná len z dôvodu oprav a nie z iných dôvodov, ku príklade kvôli rekonštrukciám alebo prestavbám bytov a domov a ďalej musí byť uplatnená požiadavka verejného záujmu, aby sa mohlo jednať o platný výpovedný dôvod.

V prípade verejného záujmu musia existovať objektívne dôvody, pre ktoré bude znemožnené ďalšie užívanie bytu k bývaniu, a to z dôvodu zmeny užívania bytu či domu, ktoré dosiaľ bolo určené k tomuto účelu na účel iný alebo z dôvodu toho, že s bytom sa nespája žiadny účel.

Podmienkou pre uplatnenie tohto výpovedného dôvodu je najmä existencia rozhodnutia príslušného správneho orgánu, ktorým tento orgán nariadi zmenu stavby, zmenu spôsobu užívania stavby, odstránenie stavby, vypratanie stavby, a to za predpokladu, že je v takom stave, že bezprostredne ohrozuje život alebo zdravie osôb.⁷⁹

⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 20.09.1999, sp. zn. 26 Cdo 919/1999 : „*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 výpovědní důvod nezakládá.*“

Zhora uvedeným rozhodnutím príslušného správneho orgánu nájomný vzťah nezaniká, ten môže skončiť len na základe výpovede s privolením súdu, resp. dohody medzi nájomcom a prenajímateľom, ak sa nájomca presťahuje do náhradného bytu.

Či sa skutočne jedná o verejný záujem, si súdy môžu zistiť predovšetkým z územného plánu obce alebo jej časti, z vyjadrenia príslušného zastupiteľského orgánu obce a pod.

Žaloby na privolenie k výpovedi z nájmu bytu podľa prvej časti výpovedného dôvodu budú veľmi zriedkavé, a to z dôvodu malého množstva stavieb alebo rekonštrukcií vo verejnom záujme. Bude sa jednať najmä o havárie, keď stav domu bude vyžadovať nevyhnutné opravy, ale kedy nepôjde o stav, ktorý by bezprostredne ohrozoval životy ľudí. V tomto prípade by už nešlo o výpoveď z nájmu bytu, ale o jeho vypratanie, resp. o vypratanie celej stavby podľa iných právnych predpisov.⁸⁰

Druhým prípadom tohto výpovedného dôvodu je potreba bytu pre uskutočnenie oprav bytu, resp. domu. Podmienkou však je, aby pri uskutočňovaní týchto oprav bytu, resp. domu nebolo možné byť po dlhšiu dobu užívať. Za tohto predpokladu sa nebude jednať už o verejný záujem, ale o záujem prenajímateľa takéto opravy uskutočniť.

Čo sa týka tohto výpovedného dôvodu, podstatné je, že sa predovšetkým jedná o uskutočnenie takých oprav, ktoré si vyžaduje stav bytu, resp. domu a nie len prenajímateľ.⁸¹ I v týchto prípadoch ako dôkaz postačí rozhodnutie príslušného stavebného úradu alebo aspoň vyjadrenie súdneho znalca. Vydané stavebné povolenie by však neslúžilo ako dôkaz, pokiaľ by v ňom nebola zakotvená nutnosť oprav, resp. uskutočnenie stavebných prác.

Posúdenie situácie, či dom skutočne nevyhnutne vyžaduje opravy, ostane na súde. Môže sa jednať o rôzne situácie, ku príklade keď sa jedná o prestavbu bytu na elektrické vykurovanie alebo v prípade premeny jedného väčšieho bytu na viac menších bytov. Súdy sa tak primárne musia zaoberať otázkou, či je možné byť, resp. dom užívať i behom uskutočnenia týchto oprav s tým, že k tejto otázke sa môže vyjadriť i znalec,

⁸⁰ Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. vydání, Linde Praha, a.s., 2002, s. 161

⁸¹ Rozsudek Krajského soudu v Brně zo dňa 15.04.1993, sp. zn. 15 Co 137/1993: „*Vyžaduje-li byt nebo dům provedení oprav, nelze dát přivolení k výpovědi z nájmu na základě tvrzení vlastníků nemovitosti, že hodlají provádět takové opravy v domě nebo v bytě. Taková skutečnost musí být dokladována již vydaným rozhodnutím příslušného stavebního úřadu tak, aby na základě rozsahu zde uvedených oprav bylo možné posoudit, zda tyto opravy vyžadují uvolnění bytu. Pouhé úvahy navrhovatelů o tom, že v budoucnu hodlají takové úpravy provádět, nemohou být důvodem přivolení k výpovědi z nájmu.*“

a to z dôvodu predchádzania snahe prenajímateľov získať takto uvoľnené byty k špekulatívnym dôvodom.

Ďalšou základnou podmienkou je, že sa musí jednať o také stavebné úpravy alebo opravy, ktoré smerujú k zachovaniu bytu, resp. domu pre účely bývania.⁸²

Pokiaľ by prenajímateľ bez vážnych dôvodov nevyužil vyprataný byt k účelu, pre ktorý súd privolil k výpovedi z nájmu, uplatní sa sankcia upravená v ustanovení § 711a odst. 4 ObčZ (pred novelou ustanovenie § 711a odst. 5). Dokazovanie neexistencie vážnych dôvodov, pre ktoré prenajímateľ nevyužil byt k účelu, ktorý vo výpovedi deklaroval, je spravidla mimo možnosti nájomcu.

V prípade zániku nájomného vzťahu výpoveďou danou prenajímateľom kvôli tomu, že byt alebo dom potrebujú opraviť, neznamená to, že po dokončení nevyhnutných oprav bude mať nájomca nárok na uzavretie novej nájomnej zmluvy alebo dokonca na pokračovania nájomnej zmluvy pôvodnej. Takýto nájomný vzťah totiž zanikol a bude záležať len na vôli prenajímateľa, ako s predmetným bytom naloží.

Podľa platnej právnej úpravy, s ohľadom na zhora uvedené, je teda zrejmé, že ak súd privolí k výpovedi z nájmu bytu z dôvodu uskutočnenia rekonštrukcie bytu, nesvedčí nájomcovi po uskutočnení týchto oprav právo na obnovenie nájomného vzťahu k tomuto bytu.

Jedinou reálnou hrozbou proti zneužívaniu tohto výpovedného dôvodu by bolo ustanovenie, ktoré obsahuje § 2289 NOZ: *„Dal-li pronajímateľ nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužili byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračován.“*

⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 26.04.2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000: *„Daná skutková podstata výpovědního důvodu totiž předpokládá, že musí jít o potřebu oprav bytu nebo domu k zachování stávajícího stavebního určení nemovitosti, resp. bytu, tj. musí jít o stavební opravy či úpravy směřující k zachování pro účely bydlení. Mělo-li by jít o případ, kdy by mělo být změněno stavební určení bytu (nemovitosti), jinými slovy řečeno, kdyby byt nebo dům, jenž dosud sloužil k bydlení, měl napříště tohoto účelu pozbyt (a to proto, že bude sloužit k účelu jinému anebo proto, že s ním již nelze spojovat účel žádný, jako je tomu v případě odstranění stavby), bylo by nutno takovou situaci podřadit pod prvou skutkovou podstatu výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák. - o potřebu naložit z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem tak, že byt nelze dále užívat.“*

7.4 § 711a odst. 1 písm. c) – byt súvisí s priestormi pre podnikanie

V ustanovení § 711a odst. 1 písm. c) ObčZ (pred novelou § 711a odst. 1 písm. d)) je upravený posledný výpovedný dôvod z nájmu bytu, ku ktorému prenajímateľ potrebuje privolenie súdu.

Samotným dôvodom výpovede podľa tohto ustanovenia je to, že sa jedná o byt, „*který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu⁸³ nebo jiné podnikatelské činnosti⁸⁴ a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor⁸⁵ chce tento byt užívat*“.

Zo znenia samotného ustanovenia je zřejmé, že v prospech vlastníka alebo nájomcu nebytových priestorov je možné nájom stavebne súvisiaceho bytu vypovedať len v prípade, že takýto byt má byť užívaný k bývaniu. Tento výpovedný dôvod však nie je naplnený v prípade, ak príslušný byt mal byť premenený v súčasť stavebne súvisiacich nebytových priestorov, alebo ako ich súčasť k účelom iným než je užívanie k bývaniu.⁸⁶

Zákon bližšie nekonkretizuje, čo mal zákonodarca na mysli pod pojmom „*stavební souvislost bytu s nebytovými prostory*“. Podmienkou stavebnej súvislosti bytu a nebytového priestoru v zmysle zhora citovaného ustanovenia je nutné rozumieť priestorovú súvislosť, ktorá je daná, ak sú byt a nebytový priestor vzájomne prepojené a tvoria určitý funkčný celok, umožňujúci ich spoločné užívanie rovnakým subjektom.⁸⁷

⁸³ Provozování obchodu nie je v právnom rádu definované, je možné však vychádzať zo zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, ktorý v ustanovení § 33 definuje pojem tzv. obchodní živnosti.

⁸⁴ Podnikatelská činnost je definovaná v ustanovení § 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů jako: „*soustavná činnost prováděná podnikatelem samostatně, vlastním jménem, na vlastní zodpovědnost a za účelem dosažení zisku.*“ Za podnikanie sa dá tiež považovať výkon činností podľa zvláštnych právnych predpisov ako napr.: advokáti, audítori, daňoví poradcovia a pod.

⁸⁵ Nebytovým prostorem sa rozumie podľa § 2 písm. c) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastníctví bytů: „*místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.*“

⁸⁶ Liška Petr, Lišková, Věra. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2005, s. 40: „*...souvislost nemusí být nutně jen stavební, ale stačí pokud je dána výpověď z nájmu bytu podle § 711 nebo § 711a občanského zákoníku a je prokázána souvislost s užíváním nebytových prostor. V obou případech je třeba, aby povinnost vyklidit byt byla dána pravomocným rozhodnutím.*“

⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 31.01.2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000: „*Byt a nebytový prostor, byť každý z nich je určen k jinému účelu, musí proto stavebně tvořit určitý funkční celek, umožňující jejich společné (současné) užívání. V tomto smyslu je proto stavební souvislost požadavkem souvislosti prostorové, která je dána pouze v případě, jsou-li byt a nebytový prostor vzájemně propojeny (dveřmi, chodbou společnou pouze bytu a nebyt. prostoru), anebo podle původního kolaudačního rozhodnutí propojeny byly (tj. byly určeny k společnému užívání jediným uživatelem), a později došlo*

Okrem samotného predpokladu stavebnej súvislosti musí byť u tohto výpovedného dôvodu naplnená vôľa nájomcu alebo vlastníka nebytový priestor užívať. Napriek tomu, že vlastníkom alebo majiteľom príslušných priestorov nemusí byť vždy prenajímateľ predmetného bytu, je to práve on, kto je oprávnený dať nájomcovi výpoveď a taktiež len on je aktívne legitimovaný k tomu, aby podal žalobu na privolenie k výpovedi z nájmu bytu. V samotnom konaní je dôkazné bremeno na ňom, aby preukázal, že vlastníkom alebo nájomca príslušných priestorov má skutočne záujem tento byt užívať.

S ohľadom na zhora uvedené jasne vyplýva i posledný predpoklad tohto výpovedného dôvodu. Jedná sa o obecné rešpektovaný názor súdov, že byt uvoľnený takouto výpoveďou má byť opäť využitý k bývaniu, a to predovšetkým vlastníkom alebo nájomcom týchto priestorov.⁸⁸ Zmyslom tohto ustanovenia je umožniť bývanie fyzickej osobe v byte, ktorý súvisí s nebytovými priestormi, v ktorých podniká, čím je uspokojená jednak jej bytová potreba a jednak je podporená jej podnikateľská činnosť.

provedením stavebních úprav k jejich oddělení. Výpovědním důvodem podle § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák. tak lze dosáhnout obnovení původního kolaudačního stavu, kdy byt a nebytové prostory byly určeny k společnému užívání. Požadavek stavební souvislosti proto není naplněn v případě, kdy již podle původního kolaudačního rozhodnutí byly byt a nebytový prostor určeny k zcela samostatnému užívání.

⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 10.01.2002, sp. zn. 26 Cdo 2823/2002: „Naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. f) OZ (dnes § 711a odst. 1. písm. c) OZ) 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.“

8. Výpověď z nájmu bytu a premlčanie

Problematikou premlčania v súvislosti s výpoveďou z nájmu bytu sa vo svojej rigoróznjej práci stručne zaoberám z dôvodu rozdielnych názorov na judikatúru v tejto otázke, konkrétne rozdielnych názorov na rozsudok Nejvyššího soudu ČR zo dňa 9. decembra 2010, sp. zn. 26 Cdo 78/2010.⁸⁹

Podľa tohto rozsudku, ktorý sa vzťahuje najmä k výpovednému dôvodu v zmysle ustanovenia § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ sa právo vypovedať nájom bytu nepremlčuje: „Právo vypovědět nájem bytu je součástí vlastnického práva pronajímatele a není jiným majetkovým právem, které by podléhalo promlčení (§ 100 odst. 2 obč. zák.). Právo vypovědět nájem bytu tak nepodléhá promlčení. Je přitom nerozhodné, jaké (zákonné) výpovědní důvody pronajímatel ve výpovědi z nájmu bytu uplatnil a stejně tak je nerozhodné i to, jak dlouhá doba uplynula od naplnění uplatněných výpovědních důvodů do dání (doručení) výpovědi nájemci bytu. K době, která uplynula od porušení povinností zakládajících tento výpovědní důvod do dne výpovědi, soud přihlíží (jen) při úvaze, zda výpověď z nájmu bytu je v rozporu s dobrými mravy“.

Nejvyšší soud ČR tak v podstate judikoval, že výpovedný dôvod podľa ustanovenia § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ je naplnený až v okamžiku, ak dosiahne neuhradený dlh na nájomnom a platbách za služby spojené v určitom konkrétnom okamžiku omeškania nájomcu s plnením jeho peňažitých záväzkov čiastky odpovedajúcej trojnásobku mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Ďalej Nejvyšší soud ČR vo vzťahu k výpovednému dôvodu podľa ustanovenia § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku /pred novelou č. 107/2006 Sb./ dovodil, že k dobe, ktorá uplynula od porušenia povinnosti zakladajúcich tento výpovedný dôvod do dňa výpovede, súd prihliada len pri úvahe, či výpověď z nájmu bytu je v rozpore s dobrými mravmi.

⁸⁹ ... „Výpověď pronajímatele z nájmu bytu je z tohoto pohledu jeho jednostranný hmotněprávní úkon adresovaný nájemci, v jehož důsledku zaniká – uplynutím stanovené výpovědní lhůty – nájem bytu. Prostřednictvím výpovědi z nájmu bytu tak pronajímatel realizuje své vlastnické právo. Právo vypovědět nájem bytu je tudíž součástí vlastnického práva pronajímatele a není jiným majetkovým právem, které by (s výjimkou vlastnického práva) podléhalo promlčení (§ 100 odst. 2 obč. zák.). Už z tohoto důvodu je vyloučena úvaha o promlčení (§ 100 odst. 2 věta první obč. zák.). Je pak nerozhodné, jaké (zákonné) výpovědní důvody pronajímatel ve výpovědi z nájmu bytu uplatnil a stejně tak je nerozhodné i to, jak dlouhá doba uplynula od naplnění uplatněných výpovědních důvodů do dání (doručení) výpovědi nájemci bytu...“

Zo zhora citovaného judikátu sa dá ďalej dedukovať, že zo samotného práva vypovedať nájom bytu priamo neplynie žiadne oprávnenie, ktorému by bolo možné prisúdiť majetkovú hodnotu a ktoré by podliehalo premlčaniu v zmysle ustanovenia § 100 odst. 1 vety prvej ObčZ.

A konečne k tomuto rozsudku, už v rozsudku zo dňa 13. mája 2009, sp. zn. 26 Cdo 28/2009 dovodil Nejvyšší soud ČR, že výpovedný dôvod upravený v súčasnej dobe v ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ je zjavne sankčnej povahy a jeho cieľom je postihnúť hrubé porušenie povinností nájomcu bytu. Najvyšší sud taktiež konštatoval, že so zreteľom k povahe daného výpovedného dôvodu nie je možné jeho uplatnenie podmieňovať tým, že protiprávne jednanie nájomcu trvá i ku dňu doručenia výpovede, rozhodné je, že k uvedenému dňu nájomca hrubo porušil svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu.

Obecne s týmto rozhodnutím Nejvyššího soudu nemôžem súhlasiť, keď práve inštitút premlčania sa má považovať za akúsi garanciu toho, že po uplynutí premlčacej doby sa už nemusím zaoberať dokladmi o mojich platbách, ktoré som uskutočnila ako nájomca v súvislosti s nájmom bytu. V opačnom prípade by mohlo dôjsť k absurdnej situácii, že po dobu niekoľkých rokov bude prenajímateľ predstierať starý dlh na nájomnom, ktorý vo svojom reálu by prevyšoval trojnásobok nájomného v širšom slova zmysle, tak nájomca nebude schopný preukázať v súdnom riadení, že takýto dlh neexistoval a že svoje záväzky z pozície nájomcu voči prenajímateľovi splnil.

Prikláňam sa k názoru, že výpoveď z nájmu bytu je rovnako ako právo na odstúpenie od zmluvy, právo na uplatnenie neúčinnosti zmluvy, či právo na vrátenie daru majetkovým právom, ktoré je premlčateľné v režime ObčZ, a to v obecnej trojročnej lehote v zmysle ustanovenia § 101 ObčZ.

Obligatórnou hmotnoprávnou podmienkou premlčania majetkového práva je skutočnosť, že sa dá objektívne určiť počiatok a koniec tejto premlčacej lehoty.

V prípade, že nie je možné objektívne určiť počiatok premlčacej lehoty, ku príkladu z dôvodu, že právo výpovede záleží len na subjektívnej vôli účastníka právneho vzťahu, je premlčanie pojmovovo vylúčené, ak sa totiž nedá určiť počiatok behu premlčacej lehoty, nedá sa považovať dotknuté majetkové právo bez ďalšieho za premlčateľné.

9. Doručenie výpovede z nájmu bytu

Ako bolo už zhora spomenuté, nájom bytu je chránený a môže mimo iné skončiť výpoveďou zo strany prenajímateľa len zo zákonom vymedzených dôvodov, ktoré nemôžu byť menené dohodou strán a nemôžu byť ani rozširované. Tieto výpovedné dôvody sa dajú rozdeliť do dvoch základných skupín, a to na dôvody, v ktorých je možné rozlišovať určité nevhodné správanie zo strany nájomcu (§ 711 odst. 2 ObčZ) a na tie, ktoré majú inú príčinu než chovanie alebo správanie nájomcu (§711a ObčZ).

Termín doručenia a otázka doručenia výpovede z nájmu bytu je v českej justícii častým a veľkým problémom, a to najmä tam, kde môže prenajímateľ udeliť nájomcovi výpoveď z nájmu bytu sám, teda bez privolenia súdu.

Doručenie výpovede je významné pre obe strany nájomného vzťahu – jak pre prenajímateľa, s ohľadom na počiatok behu výpovednej lehoty, tak pre nájomcu s ohľadom na prekluzívnu lehotu k podaniu žaloby.

Výpoveď prenajímateľa z nájmu bytu je s ohľadom na svoju kogentnosť vybudovaná na sankčnom princípe, nakoľko vo väčšine prípadov predstavuje reakciu na porušenie povinností nájomcom. Podmienkou sine qua non pre úspešné riadenie o vyklizení bytu je podľa § 711 odst. 3 ObčZ doručenie takejto výpovede nájomcovi s tým, že v súkromnom práve, ktoré sa opiera o zásadu rovnosti subjektov, sa nedá uplatniť fikcia doručenia, ktorá je predvídaná napríklad v procesných predpisoch.

Súčasný český právni rád poskytuje prenajímateľom mnoho spôsobov doručovania výpovedí z nájmu nájomcovi, pričom každý z nich sa vyznačuje rozdielnou mierou preukázateľnosti doručenia.

Jednou z možností doručenia výpovede je zaslanie doporučeného listu, resp. doporučeného listu do vlastných rúk s dodacím lístkom prostredníctvom pošty, ktorý je dostatočným dôkazným prostriedkom, ktorá osoba predmetný list prevzala. Práve v tomto prípade sa však v praxi stretávame s problémom, kde je častou skutočnosťou, že nájomca neprijíma od prenajímateľa žiadne listy, resp. prijíma len obyčajnú poštu, kde je ťažko preukázateľné jej doručenie. V súlade s ustanovením § 45 ObčZ pôsobí prejav vôle voči neprítomnej osobe od okamžiku, kedy jej dôjde. Z povahy adresovaných

právných úkonov teda vyplýva, že ku svojej perfekcii⁹⁰ vyžadujú, aby osobám, ktorým sú určené, bolo umožnené sa s ich obsahom zoznámiť.

S týmto problémom sa však vysporiadal Nejvyšší soud ČR vo svojom rozsudku zo dňa 16. marca 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004, v ktorom sa uvádza: „výpověď z nájmu bytu je hmotněprávním úkonem, který činí pronajímatel, a který je adresován nájemci....Slovní spojení dostane do sféry jeho dispozice nelze vykládat ve smyslu procesněprávních předpisů. Je jím třeba rozumět konkrétní možnost nepřítomné osoby seznámit se s jí adresovaným právním úkonem. Právní teorie i soudní praxe takovou možností chápe nejen samotné převzetí písemného hmotněprávního úkonu adresátem, ale i ty případy, jestliže doručení dopisu či telegramu, obsahujícího projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky popřípadě i vhozením oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky, nabyl adresát hmotněprávního úkonu objektivní příležitost seznámit se s obsahem zásilky..... Jestliže nájemce bytu měl objektivně možnost na základě oznámení pošty vyzvednout si uloženou žalobu obsahující výpověď z nájmu bytu a seznámit se s jejím obsahem dříve, než se nevyzvednutá zásilka vrátila zpět, pak hmotněprávní účinky výpovědi nastaly v okamžiku, kdy žalovaní i přes oznámení o uložení zásilky této objektivní možnosti seznámit se s obsahem zásilky (a tudíž i s výpovědí z nájmu bytů) nevyužil. Tímto okamžikem se stal hmotněprávní úkon perfektním“. V takomto prípade je na nájomcovi, aby preukázal, že nemal objektivnu možnosť sa so zásielkou obsahujúcou výpoveď z nájmu zoznámiť.

Doručenie výpovede sa môže diať i elektronickými prostriedkami, avšak požiadavka písomnosti bude dodržaná len pri emailovej výpovedi podpísanej certifikovaným elektronickým podpisom,⁹¹ v opačnom prípade by prenajímateľ musel v samotnom emaile zmieniť už predošlú písomnú výpoveď a zaistiť si v odpovedi na tento email dôkazný prostriedok, tj. dôkaz o doručení písomnej výpovede.

⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 15.01.2004, sp. zn. 32 Odo 442/2003: „Právní úkon není perfektní, nedošel-li adresovaný projev vůle jednajícího do sféry adresáta. Projev vůle adresátovi dojde v okamžiku, kdy se dostane do sféry jeho dispozice, tedy jakmile nabude adresát objektivní možnost seznámit se s obsahem projevu vůle. Od tohoto okamžiku je právní úkon pro jednající subjekt závazný a nelze jej jednostranně odvolat. To, aby se adresát seznámil s obsahem právního úkonu přitom není nezbytné; dostačuje, že měl objektivně možnost seznat jeho obsah“.

Za perfekciu právneho úkonu považuje i situácia, keď adresát doporučeného listu nebol v mieste doručenia zastihnutý, a bolo mu do schránky vhozené oznámenie o uložení zásielky na pošte, pričom deň vhozenia zásielky do schránky je považovaný za deň doručenia. Tento výklad však zasahuje do zásady istoty občianskoprávných vzťahov a blíži sa viac k fikcii doručenia.

⁹¹ dle zákona č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu

V úvahu pripadá i doručenie listu overiť exekútorským zápisom podľa ustanovenia § 77 zákona č. 120/2001 Sb., o súdnych exekutorech a exekuční činnosti. V exekútorskom zápise by bolo uvedené, ako formou bola výpoveď učená a aký bol jej obsah. Otázkou však ostáva, akým spôsobom by si prenajíateľ zaistil dôkazný prostriedok o doručení, a akú váhu by mu priznal súd.

K doručeniu výpovede z nájmu bytu je možné využiť i prostriedky trestného práva, a to za pomoci podania trestného oznámenia podľa ustanovenia § 208 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, kde podľa rozsudku Nejvyššího soudu ČR, č.j. Rt 17/2000, zo dňa 31. marca 1999 spadá pod skutkovú podstatu tohto ustanovenia i prípad, keď po skončení nájmu bytu sa nájomca odmietne z bytu vystáhnovať, byt vyklidit a vyklizený predať prenajíateľovi. Pri vypočúvaní, resp. podaní vysvetlenia pred orgánmi činnými v trestnom riadení môže nájomca z obavy z trestného stíhania pripustiť doručenie výpovede, pričom záznam o uskutočnenom úkone by bol dôkazným prostriedkom toho.

Zatiaľ čo právna prax účinná do 30. marca 2006 pripúšťala, aby výpoveď bola poňatá do textu písomného návrhu na zahájenie riadenia o privolenie k výpovedi z nájmu bytu, táto možnosť v súčasnej dobe už neprichádza v úvahu u výpovedí daných podľa ustanovenia § 711 odst. 1 a 2 ObčZ. Je to z dôvodu, že z týchto výpovedných dôvodov dochádza k zániku nájomného vzťahu bez privolenia súdu bez toho, aby bola podaná žaloba na privolenie k výpovedi, súčasťou ktorej by bola i výpoveď prenajíateľa.⁹²

S ohľadom na zhora uvedené a na možné riziká samotného doručenia výpovede sa za najefektívnejší spôsob považuje snáď osobné predanie výpovede priamo nájomcovi, pričom prenajíateľ by si toto prevzatie nechal potvrdiť vlastnoručným podpisom alebo doručenie prostredníctvom advokáta.

V mnohých súdnych jednaniach dochádza práve kvôli údajnému nedoručeniu výpovede z nájmu k prietahom a odročeniám. Vytvára sa tak veľký priestor pre nájomcu ako oddialiť či dokonca znemožniť skončenie nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajíateľa. V tomto smere by bolo preto nutné de lege ferenda posilniť nepochybnosť doručenia výpovede z nájmu bytu.

⁹² viz. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 25.11.2009, sp. zn. 26 Cdo 78/2008

Pri mnohosti subjektov na strane prenajímateľa, vyplývajúceho z podielového spoluvlastníctva predmetného bytu, je nutná k výpovedi väčšina spoluvlastníckych hlasov počítaná podľa veľkosti podielov v súlade s ustanovením § 139 odst. 2 ObčZ, podľa ktorého o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou. Podobne, ak sa jedná o byt, ktorý je predmetom spoločného jmění manželů, tak v súlade s ustanovením § 145 odst. 2 ObčZ musí byť daná výpoveď oboma manželmi, pretože sa nejedná o obvyklú správu majetku patriacu do spoločného jmění manželů.

Čo sa týka spoločného nájmu bytu manželmi, Nejvyšší soud ČR konštatuje „Právo společného nájmu bytu manželů je zvláštním případem společného nájmu bytu, jehož podstata spočívá v tom, že svědčí oběma manželům společně a nerozdílně. V hmotněprávní oblasti se tato nerozdílnost projevuje tím, že výpověď musí být dána oběma manželům a oběma musí být také doručena. Existenci výpovědního důvodu je třeba posuzovat k okamžiku doručení výpovědi druhému z manželů“.⁹³ V hmotnoprávnej oblasti sa tato nedeliteľnosť prejavuje tým, že výpoveď musí byť daná obom manželom a obom musí byť i doručená. Zásadne platí, že za trvania manželstva nemôže spoločný nájom bytu zaniknúť len voči jednému z manželov. Naproti tomu, ak je byt v spoločnom nájme viacerých osôb, nie je vylúčené, aby výpoveď prenajímateľa smerovala len voči jednému z týchto spoločných nájomcov, a to z dôvodu absencie prvku nerozdielnosti.

Zložitejšie posudzovaná by mohla byť situácia, keď v byte bývajú rozvedení manželia a o práve k nájmu bytu nebolo dosiaľ rozhodnuté, alebo keď prenajímateľ o rozvoze manželov nevedel. I k tejto záležitosti vyslovil právny názor Nejvyšší soud ČR: „V řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu mají manželé společní nájemci bytu ve smyslu § 703 a násl. OZ postavení nerozlučných společníků. Totéž platí i v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu vedeném vůči rozvedeným manželům, jimž toto právo dosud nezaniklo. Žalobu podanou jen proti jednomu z nich soud zamítne pro nedostatek pasivní legitimace“.⁹⁴ A ďalej potom: „Výpověď z nájmu bytu doručená pronajímatelem oběma manželům v domnění, že právo společného nájmu bytu dosud trvá, je způsobilá vyvolat zánik nájemního vztahu pouze u toho z manželů, jenž se stal výlučným nájemcem bytu. Po zjištění, že výlučným nájemcem je pouze jeden z manželů, soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu jen vůči němu“.

⁹³ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 26.06.1997, sp. zn. 2 Cdon 37/1997

⁹⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 29.05.1997, sp. zn. 3 Cdon 122/1996

V tejto súvislosti stojí za zmienku spomenúť novelu občanského zákoníku – zákon č. 115/2006Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, zo dňa 26. januára 2006, ktorý nadobudol účinnosti dňa 1. júla 2006. Osoba, ktorá uzavrela registrované partnerstvo, má po dobu trvania partnerstva právo užívať byt, ktorý je v nájme druhého partnera a práva s tým spojené. Jedná sa tu o užšie vymedzenie práv, a to len o právo užívacie. Pre nájom bytu platí, že uzavretím partnerstva spoločný nájom bytu nevzniká a nevzniká ani v prípade, že sa jeden z partnerov stane nájomcom bytu za trvania partnerstva. V tomto prípade pre zánik nájmu platí, že zrušením, poprípade vyslovením neplatnosti alebo neexistencie partnerstva, zaniká i užívacie právo partnera, ktorý nie je nájomcom bytu.

Zo zhora uvedeného jasne vyplýva, že za spoločný nájom bytu *sui generis* je možné označiť spoločný nájom bytu medzi manželmi. Základnou odlišnosťou spoločného nájmu bytu medzi manželmi, oproti spoločnému nájmu bytu spočíva v tom, že subjekty tohto nájomného vzťahu môžu byť len manželia. Tato úprava sa však nevzťahuje na registrované partnerstvo, keď spoločný nájom bytu medzi partnermi nevzniká.

S doručovaním výpovede z nájmu bytu je úzko spojená i problematika doručovania výpovede u nájmu bytu neprítomného nájomcovi. Ako som už načrtla v kapitole 4 tejto rigoróznejšej práce, ak je podaná žaloba na privolenie k výpovedi proti nájomcovi, ktorý sa na adrese trvalého bydliska nezdržuje, snaží sa súd zistiť pobyt takéhoto účastníka. V prípade neúspešného postupu môže súd žalovanému ustanoviť opatrovníka podľa § 29 o.s.ř.. Problém nastáva v tom, že takto ustanovenému procesnému opatrovníkovi môže byť doručená žaloba ako procesnoprávny úkon, ale nie výpoveď z nájmu, ktorá je považovaná za hmotnoprávny úkon. Bude preto na žalobcovi, aby dal súdu podnet k ustanoveniu opatrovníka podľa ustanovenia § 29 o.s.ř. v opatrovníckom riadení, ktorý má hmotnoprávne postavenie a ktorému je možné doručiť i výpoveď z nájmu miesto priameho doručenia nájomcovi.

10. Žaloba na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu

S účinnosťou od 31. marca 2006 sa do občanského zákoníku dostalo ustanovenie § 711 odst. 5 (po novele č. 132/2011 Sb. ustanovenie § 711 odst. 4 ObčZ), ktoré stanoví, že: „*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*“.

Toto ustanovenie reaguje na stav, kedy je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom bytu bez privolenia súdu s tým, že nájomca ma možnosť brániť sa výpovedi žalobou na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu u súdu. Nejedná sa však o žalobu na určenie v zmysle ustanovenia § 80 písm. c) o.s.ř., a teda nájomca nie je povinný tvrdiť ani preukazovať naliehavý právny záujem.

Podľa ustanovenia § 88 písm. g) o.s.ř. je príslušným „*okresní, resp. obvodní soud, v jehož obvodu se byt nachází*“.

Riadenie o neplatnosti výpovede môže byť však zahájené len z iniciatívy nájomcu, ktorý si musí zaistiť spísanie návrhu žaloby na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu a uviesť v takejto žalobe dôvody, v ktorých vidí neplatnosť danej výpovede.

Účastníkmi takéhoto riadenia sú potom žalobca a žalovaný. S ohľadom na ustanovenie § 91 odst. 2 o.s.ř., podľa ktorého manželia ako spoloční nájomníci bytu majú postavenie nerozlučných účastníkov, môžu podať žalobu i obaja manželia spoločne, ale vzhľadom k skutočnosti, že sa jedná o ochranu nájomného práva, nie je vylúčené, aby žaloba bola podaná len jedným z manželov.

Vyššie citované ustanovenie §711 odst. 4 ObčZ (pred novelou odst. 5) prináša v praxi mnoho problémov, ktoré spočívajú najmä v jeho extenzívnom výklade, z ktorého je odvodzovaná rada povinností či naopak obmedzení pre nájomcu, ktoré sa však z ObčZ ani zo samotného citovaného ustanovenia nedajú dovodiť. Nesprávny výklad spočíva v prvom rade v tom, že nájomca, ktorému bola daná výpoveď z nájmu bytu môže žalobou na určenie neplatnosti výpovede z nájmu podať len v tomto ustanovení stanovenej lehote šesťdesiat dní odo dňa doručenia výpovede, a potom je už toto právo prekludované. Samozrejme sa vyskytujú i názory, ktoré pripúšťajú podanie žaloby na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu i po uplynutí tejto lehoty, ale vyžaduje sa preukázať naliehavý právny záujem na takéto určenie, pričom ho nie je

potrebné preukazovať, ak je žaloba podaná v stanovenej lehote, a to bez ohľadu na to, či je tvrdená neplatnosť výpovede pre rozpor s obecnými ustanoveniami ObčZ alebo pre rozpor s ustanovením § 711 odst. 2 ObčZ.

Obecne prevažuje názor, že nájomca môže podať žalobu na určenie neplatnosti výpovede, keď možnosť podania tejto žaloby je obmedzená lehotou šesťdesiatich dní odo dňa doručenia výpovede, čo je hmotnoprávna lehota. Jej počítanie sa riadi ustanovením § 122 ObčZ. Rozdielne názory sa však týkajú toho, či sa jedná o lehotu prekluzívnu s ohľadom na skutočnosť chýbajúceho jazykového vyjadrenia v tomto ustanovení „*jinak právo zaniká*“. Ak by sa totiž malo jednať o premlčaciu a nie prekluzívnu lehotu, z ustanovenia by vyplývalo, že nájomca je povinný predmetný byt vypratať i bez vznesenia námietky. S ohľadom na viazanosť povinnosti byt vypratať len na včasné podanie žaloby, sa prikláňam k názoru, že sa má jednať o prekluzívnu lehotu.⁹⁵

Je nutné však poukázať na ustanovenie § 80 písm. c) o.s.ř., kde je stanovené, že po uplynutí šesťdesiatdennej lehoty nie je možné podať žalobu na určenie neplatnosti výpovede z nájmu. Pri striktnom výklade tohto ustanovenia, by teda jeho zástancovia mali pravdu, ale len v tom zmysle, že petit takejto určovacej žaloby, ktorú nie je možné podať, by už nemal zniet' na určenie, že výpoveď z nájmu bytu je neplatná. Tým by sa však nevyriešil problém s extenzívnym výkladom citovaného ustanovenia v tom zmysle, že po uplynutí šesťdesiatdennej lehoty sa neplatnosť výpovede z nájmu bytu nedá vôbec dovolávať, resp. že žalobu na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu po uplynutí šesťdesiatdennej lehoty po doručení výpovede nie je možné podať.⁹⁶

S ohľadom na vyššie uvedené teda platí, že možnosť dovolávať sa neplatnosti výpovede z nájmu bytu nie je časovo obmedzená, pretože časovo obmedzená je uplynutím šesťdesiatdennej lehoty len možnosť podania žaloby na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu podľa citovaného ustanovenia, nájomca má však vždy možnosť podať žalobu na určenie, že nájmomný vzťah trvá. Taktiež zo samotného faktu, že žaloba na určenie neplatnosti výpovede z nájmu nebola podaná, resp. že nebola podaná

⁹⁵ Srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník II, § 460-880, Komentář. 1. Vydání. C.H. Beck, Praha 2008, s. 1947, shodně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10.06.2009, sp. zn. 26 Cdo 813/2007

⁹⁶ čo je vec iná, než podať žalobu na určenie neplatnosti, napr. cestou podania žaloby na určenie, že nájmomný vzťah trvá, popr. vznesenie námietky neplatnosti výpovede v riadení o uložení povinnosti byt vypratať.

v stanovenej lehote, sa nedá automaticky stanoviť, že výpoveď z nájmu bytu bola daná platne, tj. uplynutím tejto lehoty nenastupuje žiadna nevyvrátiteľná domnienka.

Domnievam sa, že nájomca je oprávnený podať žalobu na určenie neplatnosti výpovede i po uplynutí šesťdesiatdennej lehoty s uvedením opodstatnených dôvodov, v ktorých vidí neplatnosť výpovede.

Nájomcovi postačí tvrdiť, že výpoveď nie je dostatočne zrozumiteľná a určitá v súlade s ustanovením § 37 odst. 1 ObčZ, a to s ohľadom na skutočnosť, že súd je povinný z hľadiska absolútnej neplatnosti právneho úkonu z úradnej povinnosti sám predmetný právny úkon preskúmať. Súd sa v tomto prípade už nebude zaoberať dôvodnosťou výpovede, zvoleného výpovedného dôvodu a jeho preukázaním, ale len obecnými princípmi zakotvenými v ustanovení § 37 a násl. ObčZ, na ktorých sú právne úkony založené.

V prípade, že súd po uskutočnenom skúmaní zistí, že výpoveď skutočne trpí vadou, pre ktorú sa na ňu hľadá od samého začiatku ako na absolútne neplatný právny úkon, potom vyhlási túto výpoveď za neplatnú a podanej žalobe nájomcu vyhovie v plnom rozsahu.

V opačnom prípade, tj. ak súd dôjde k zisteniu, že výpoveď splňuje všetky požiadavky z hľadiska obsahu i formy, tuto žalobu na určenie neplatnosti výpovede zamietne.

K tomuto záveru dospel i Okresní soud v Přerově, a to rozsudkom zo dňa 29. mája 2007, sp. zn. 11C 117/2007, ktorý sa zaoberal návrhom na určenie neplatnosti výpovede, kedy v priebehu riadenia vyšlo najavo, že žaloba na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu bola daná žalobcom po uplynutí šesťdesiatdennej lehoty odo dňa doručenia výpovede. S ohľadom na skutočnosť, že tato lehota uplynula pred podaním žaloby, súd už nebol oprávnený preskúmať naplnenie uvedeného výpovedného dôvodu a preskúmaval výpoveď len z hľadiska ustanovenia § 37 a násl. ObčZ v spojení s ustanovením § 710 a § 711 odst. 3 ObčZ. Po dokazovaní žalobu zamietol, a to s ohľadom na naplnenie všetkých požiadaviek kladených na obsah a formu výpovede kladenú ustanovením § 710 odst. 3 ObčZ.

Zo zhora uvedeného je zrejmé, že predmetom skúmania v rámci riadenia o neplatnosti výpovede budú všetky okolnosti a podmienky udelenej výpovede, a to jak absolútne (náležitosti výpovede uvedené v ustanovení § 711 ObčZ i obecné náležitosti

právnych úkonov), tak relatívne (výpovedný dôvod, pre ktorý bola výpoveď udelená). V prípade márneho uplynutia lehoty k podaniu žaloby na neplatnosť je prenajímateľ oprávnený podať bývalému nájomcovi žalobu na vyklizení, v spore o vyklizení však súd ako predbežnú otázku posudzuje platnosť výpovede z absolútnych dôvodov. Znamená to, že ani nepodanie žaloby na neplatnosť bývalým nájomcom neprináša prenajímateľovi istotu, že ním udelená výpoveď bola v poriadku, a teda vyklizení bytu bývalého nájomcu z bytu je otázkou času.

V prípade, že nájomca nie je v tomto spore úspešný, a teda súd zamietne žalobu na určenie neplatnosti udelenej výpovede, takýto rozsudok nezakladá možnosť prenajímateľa domáhať sa po nájomcovi priamo vyklizení predmetného bytu, nie je teda ani exekučným titulom na vyklizení bytu, ale v prípade, že nájomca dobrovoľne byt nevyklidí, musí podať novú žalobu, a to žalobu na vyklizení bytu.

Oproti predchádzajúcej právnej úprave pred účinnosťou novely č. 107/2006 Sb. teda namiesto jedného sporu o privolenie k výpovedi je prenajímateľ nútený viesť spory dva. Je samozrejme možné využitie niektorého z procesných prostriedkov a v riadení o neplatnosť sa vzájomným návrhom domáhať práve vyklizení, avšak s ohľadom na skutočnosť, že okruh účastníkov v týchto riadeniach nemusí byť rovnaký a súd môže vzájomný návrh vylúčiť k samostatnému prejednávaniu, nemusí tento postup priniesť urýchlenie celej záležitosti. Príslušným súdom k obom riadeniam je potom súd, v obvode ktorého sa byt nachádza.⁹⁷

⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 13.08.2008, sp. zn. 26 Cdo 1720/2008

11. Sťahovacie náklady a ďalšie sankcie za zneužitie účelu výpovede prenajímateľom

Ustanovenie § 711a odst. 4 ObčZ uvádza: „*Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který soud k výpovědi nájmu přivolił, 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. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce nejsou tím dotčeny...*“.

Pred začlenením vyššie citovaného ustanovenia (novelou uskutočnenou zákonom č. 267/1994 Sb. bolo ustanovenie § 711 doplnené o odst. 5) neobsahoval ObčZ žiadne ustanovenie, podľa ktorého by bolo možné sankcionovať prenajímateľa, ktorý zneužije výpovedný dôvod tým, že uvoľnený byt nevyužije k účelu, pre ktorý súd privolił k výpovedi z nájmu bytu.

Jedná sa tak o jeden z ďalších prejavov ochrany nájmu bytu ako nájmu chráneného, ktoré posilňuje postavenie nájomcu.

Zo slovného výkladu daného ustanovenia je možné vyvodit', že zákon uprednostňuje dohodu nájomcu a prenajímateľa, ktorí sa môžu dohodnúť odlišne od zákona, napr. o úhrade všetkých sťahovacích nákladoch alebo len o tých nevyhnutných.

V prípade, že prenajímateľ neuhradí dobrovoľne vyššie uvedené náklady, bude musieť nájomca uplatniť svoje právo u súdu. Nájomca teda môže navrhnúť súdu, aby uložil prenajímateľovi vyššie citovaným ustanovením špecifikované povinnosti či niektorú z nich. Súd tak nečiní z úradnej povinnosti, a to ani vtedy, ak sa o zneužití výpovede prenajímateľom dozvedel, môže teda rozhodnúť len na základe návrhu nájomcu.

Návrh nájomcu k súdu sa podáva v obecnej premlčacej lehote podľa ustanovenia § 101 ObčZ s tým, že tato lehota začne bežať najskôr dňom nasledujúcim po dni, kedy došlo k porušeniu povinnosti prenajímateľa využiť byt k účelu, pre ktorý súd privolił k výpovedi.

Zvolenou formuláciou v ustanovení § 711a odst. 4 ObčZ chcel zákonodarca zrejme vyjadriť možnosť vynútitel'nosti práv, pričom rozhodnutie súdu nebude mať z hľadiska vzniku povinnosti prenajímateľa konštitutívnu povahu.

K tomu, aby nájomcovi vznikli sankčné nároky voči prenajímateľovi, je nutné, aby boli splnené určité predpoklady.

Prvým z týchto predpokladov je privolenie k výpovedi z nájmu bytu. Toto ustanovenie je po novele ObčZ uskutočnené novelou č. 132/2011 Sb. využiteľné pre všetky výpovedné dôvody uvedené v ustanovení § 711a odst. 1 ObčZ, a to s ohľadom na skutočnosť, že po spomínanej novele došlo k vyškrtnutiu vtedajšieho výpovedného dôvodu uvedeného v citovanom ustanovení pod písm. b), tj. výpoveď z dôvodu, že nájomca prestal vykonávať pre prenajímateľa prácu a prenajímateľ potrebuje služobný byt pre iného nájomcu, ktorý bude pre neho pracovať.

Druhým základným predpokladom pre vznik sankčného nároku nájomcu voči prenajímateľovi je nevyužitie vyprataného bytu prenajímateľom k účelu, pre ktorý súd privolil k výpovedi z nájmu bytu. Porušenie tejto povinnosti môže spočívať jak v aktívnom jednaní prenajímateľa, ktorý nevyužije byt k účelu, ktorý sleduje daný výpovedný dôvod, ale ním tvrdený výpovedný dôvod pod zámienkou, ako so súhlasom súdu vyst'ahovať nájomcu za účelom získania iného nájomcu ochotného platiť vyššie nájomné alebo za účelom využitia bytu ku komerčným účelom,⁹⁸ tak jeho nekonaním, teda v takom jednaní, kedy prenajímateľ ponechá byt voľný bez toho, aby ho využil k akémukoľvek účelu.

Posledným predpokladom pre naplnenie tohto ustanovenia je neexistencia vážnych dôvodov pre nevyužitie bytu prenajímateľom k stanovenému účelu. Zákon nedefinuje, aké sú tieto závažné dôvody a preto posúdenie dôvodov tvrdených prenajímateľom ako závažných bude záležať na uvážení súdu. Vážnym dôvodom by však mala byť taká okolnosť, pre ktorú nebude v silách prenajímateľa naplniť účel, pre ktorý bolo súdom privolené k výpovedi z nájmu bytu.

⁹⁸ Hrubý, J.: Změna výpovědních důvodů z nájmu bytu podle novely č. 267/1994 Sb.

11.1 Jednotlivé nároky nájomcu

Ustanovenie § 711a odst. 4 ObčZ upravuje nároky nájomcu, ktoré vznikli v dôsledku nevyužitia vyprataného bytu prenajímateľom bez vážnych dôvodov k účelu, pre ktorý súd privolil k výpovedi z nájmu bytu. Jedná sa o nižšie uvedené nároky:

1) Sťahovacie náklady

Nájomca má v prvom rade nárok na úhradu sťahovacích nákladov. Zákon však bližšie nevymedzuje, čo sa myslí týmito sťahovacími nákladmi. Za použitia extenzívneho výkladu je možné dovodiť, že nájomca má nárok na náklady súvisiace s presťahovaním všetkých vecí nachádzajúcich sa v byte, ktorého nájom výpoveďou zanikol, na nové miesto určené nájomcom. Tieto veci však nemusia bezprostredne patriť nájomcovi, ale i ďalším osobám, ktoré s nájomcom vypovedaný byt užívali, a to s ohľadom na dedukciu extenzívneho výkladu, v situácii, že sa jedná o minimum, ktoré by malo byť prenajímateľom uhradené nájomcovi ako sankcia za jeho účelové jednanie.

Ďalej sa bude jednať o náklady ďalšie, so sťahovaním súvisiace, a to napr. ušlá mzda nájomcu a príslušníkov rodiny zúčastňujúcich sa na sťahovaní.⁹⁹

V prípade, že nájomcovi bola priznaná náhrada sťahovacích nákladov podľa ustanovenia § 711a odst. 3 ObčZ už v rozsudku súdu o privolení k výpovedi, mohol by sa nájomca postupom podľa ustanovenia § 711a odst. 4 ObčZ domáhať v prípade skutočných vyšších nákladov, len eventuálneho rozdielu medzi skutočnou výškou nákladov a súdom priznanou náhradou.

2) Ďalšie náklady spojené s potrebnou úpravou náhradného bytu

Z doslovného znenia zákona plynie, že tento nárok sa vzťahuje k náhradnému bytu. Za tieto náklady je možné považovať tie náklady, ktoré bolo nutné vynaložiť k prispôsobeniu náhradného bytu kvalite bytu, ktorý bol vyprataný, a potrebám bývania nájomcu a členov jeho rodiny. Musí sa však jednať o náklady potrebné, prenajímateľ totiž nie je povinný hradiť nájomcovi úpravy nadštandardného charakteru.

Táto potrebnosť úprav bude posudzovaná z objektívneho hľadiska, vrátane zrovnania bytu náhradného s vyprataným bytom. Potrebnými úpravami sa myslí najmä

⁹⁹ Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. Vydání, Linde Praha a.s. 2007, s. 101

jeho vymaľovanie, inštalácia nábytku, drobné zámočnícke a inštalatárske práce, ktoré sa spravidla pri prevzatí náhradného bytu uskutočňujú.¹⁰⁰

Nájomca je oprávnený požadovať po prenajímateľovi úhradu len tých nákladov, ktoré na úpravu náhradného bytu sám vynaložil. Ak by bol náhradný byt upravovaný napr. na náklady vlastníka predmetného náhradného bytu, nemôže prenajímateľovi vypovedaného bytu vzniknúť povinnosť úhrady takýchto nákladov.

3) Úhrada rozdielu vo výške nájomného z doterajšieho bytu a bytu náhradného

Tento nárok sa uplatní v prípade, že nájomné z náhradného bytu prevyšuje nájomné bytu vypovedaného. Za nájomné je nutné považovať len úhradu za užívanie bytu, nie úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, ktorých výška závisí väčšinou na výške spotrebe jednotlivých médií nájomcom.

Rozhodná doba, pre ktorú tento nárok nájomcovi náleží je obmedzený dobou, po ktorú trvá nájom náhradného bytu, najdlhšie však po dobu piatich rokov, a to počiatkom mesiaca, v ktorom sa nájomca presťahoval do náhradného bytu. Ak nájomca ukončí nájom náhradného bytu, tento nárok už dlhšie netrvá.

Špecifikom tohto nároku je, že sa nepremlčí v obecnej premlčacej lehote, ale v období piatich rokov. Zmyslom tohto ustanovenia je zabrániť tomu, aby sa dané právo premlčalo skôr, než uplynie doba, ktorú zákon nájomcovi priznáva. Nájomca má tak právo na úhradu rozdielu nájomného len spätne, nie však do budúcnosti. Nájomca tak môže úhradu rozdielu v nájomnom požadovať kedykoľvek v priebehu celej päťročnej lehoty a nie je vylúčené, aby tuto kompenzáciu žiadal po prenajímateľovi i ex post ku konci päťročného obdobia.¹⁰¹ K premlčaniu dochádza u každého nájomného zvlášť. Táto sankcia pravdepodobne prestane hrať význam v momente skončenia regulácie nájomného, čo pre väčšinu miest a obcí skončilo k 31. decembru 2010 a pre Prahu a krajské mestá skončí k 31. decembru 2012.

4) Iné nároky

Ustanovenie § 711a odst. 4 ObčZ uvádza, že: „*Jiné nároky nájemce nejsou tím dotčeny...*“. V danom prípade sa jedná najmä o nárok na náhradu škody, ktorá vznikla nájomcovi a členom jeho rodiny pri sťahovaní alebo v priamej súvislosti s ním. Môže

¹⁰⁰ dôvodová zpráva k zákonu č. 267/1994 Sb.

¹⁰¹ Korecká, V: Změny v právní úpravě nájmu bytů, Časopis pro právní vědu a praxi, 1995, číslo 3, s. 74

ist' o škodu na sťahovaných veciach, úraz nájomcu či iných osôb v jeho domácnosti a pod..¹⁰² Náhrada ďalšej škody za splnenia podmienok ustanovenia § 420 ObčZ tak nie je vylúčená.

5) Primeraná náhrada

Ďalšou sankciou prenajímateľa, ktorý nevyužil byt k účelu, pre ktorý bol nájom bytu vypovedaný, je povinnosť uhradiť primeranú náhradu, avšak nie samotnému nájomcovi. Aktívne legitimovaná je pre uplatnenie tohto druhu sankcie osoba odlišná od nájomcu, teda osoba, ktorá poskytla nájomcovi bytovú náhradu v súvislosti s núteným vypratáním vypovedaného bytu.

¹⁰² Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, 5. Vydání, Linde Praha a.s. 2007, s. 102

12. Bytové náhrady

Povaha nájmu bytu ako chráneného nájmu sa prejavuje i v tom, že pre prípad jeho zániku priznáva ObčZ nájomcovi právo na náhradný byt, tj. na bytovú náhradu. Úprava nároku na bytovú náhradu je upravená v ustanovení § 712 ObčZ, vychádzajúca zo zásady, že nárok na bytovú náhradu patrí za predpokladu predchádzajúcej existencie práva nájmu bytu. Výslovne je tento nárok na bytovú náhradu upravený pre prípad zániku nájmu bytu výpoveďou v ustanovení § 712 odst. 2 a 5, § 714 ObčZ a pre prípad zániku práva spoločného nájmu bytu manželmi v ustanovení § 712 odst. 3 ObčZ.

Úprava nároku na bytovú náhradu pre prípad zániku nájmu bytu výpoveďou prenajímateľa sa uplatnila na nájom bytu zjednaného jak na dobu neurčitú, tak na dobu určitú s tým, že ak zanikol nájom bytu na dobu určitú pred uplynutím zjednanej doby, patril nájomcovi nárok na bytovú náhradu len po dobu, na ktorú bol pôvodne nájom bytu zjednaný.¹⁰³ Ak však bol nájom bytu zjednaný na dobu dlhšiu ako desať rokov a zanikol uplynutím tejto doby, nájomca mal právo na bytovú náhradu ak nastali na jeho strane po uzavretí nájomnej zmluvy také závažné okolnosti, že na ňom nebolo možné spravodlivo požadovať vyklizení bytu bez náhrady.

Práva a povinnosti prežívajúceho užívania bytu i po skončení nájmu bytu do zaistenia bytovej náhrady alebo prístrešia je predne nutné vykladať v súlade s právnymi normami nadradenými ObčZ – čl. 11 LZPS a čl. 1 odst. 1. Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluve o ochrane ľudských práv a svobod, ktoré výslovne zvlášť chránia vlastnícke právo prenajímateľa.

Ustanovenie § 712 ObčZ o bytových náhradách bolo novelou č. 132/2011 Sb., veľmi podstatne dotknuté. Podstatné obmedzenie povinnosti prenajímateľa opatriť nájomcovi po výpovedi z nájmu bytu náhradný byt bolo akousi prípravou na nové

¹⁰³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR zo dňa 30.04.1998, sp. zn. 2 Cdon 820/9: „Možnost zajistit bytovou náhradou pouze na dobu určitou stanoví občanský zákoník bez dalšího jen pro přístřeší, jež je jako provizorium definováno.“ „Podle ustanovení § 6 zákona č. 102/1992 Sb., pak platí, že „zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou výpovědí před uplynutím sjednané doby, má nájemce právo na bytovou náhradu v rozsahu jako při zániku nájmu bytu“ Právo na bytovou náhradu má však nájemce jen na dobu na kterou byl nájem původně sjednán.“ V jiných případech zákon se zajištěním bytové náhrady (jen) na dobu určitou nepočítá.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 27.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1401/1997: „...náhradní ubytování je bytovou náhradou, jež se zásadně pojí s bydlením trvalého charakteru; tím se ovšem rozumí nejen doba, na kterou lze náhradní ubytování sjednat, nýbrž i charakter (kvalita) prostor, které mohou jako náhradní ubytování trvale sloužit“.

znenie občanského zákoníku, kde sa už s existenciou tejto povinnosti pre prenajímateľa nepočíta.

V novelizovanom znení tohto ustanovenia sa už vôbec nepočíta s povinnosťou prenajímateľa opatriť náhradný byt, ak je výpoveď daná z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ObčZ, teda u tých výpovedných dôvodov, u ktorých nepotrebuje prenajímateľ k výpovedi privolenie súdu.

Novo sú upravené podmienky pre poskytnutie prístrešia v prípade výpovede bez privolenia súdu. V tejto súvislosti bola úplne zrušená možnosť súdu rozhodnúť o vyššej forme bytovej náhrady, ako je prístrešie. Zákon tiež stanovuje nevyhnutne nutnú dobu na zaistenie prístrešia prenajímateľom, a to najdlhšie na dobu šiestich mesiacov. Tieto zmeny nadobudli účinnosti dňa 1. novembra 2011.

V súvislosti s výpoveďou danou prenajímateľom nájomcovi z dôvodu hrubého porušovania povinností bolo tiež zrušené moderačné právo súdu umožňujúce za určitých okolností nájomcami požadovať, aby im súd priznal vyšší stupeň bytovej náhrady než len prístrešie.

ObčZ považuje podľa ustanovenia § 712 odst. 1 za bytovú náhradu náhradný byt a náhradné ubytovanie.

Novo je do ustanovenia § 712 ObčZ vložený odst. 5 v znení: *„Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711, stačí při vyklizení poskytnutí přístřeší. Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců“* a odst. 6 v znení: *„Společní nájemníci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu“*.

Zo zhora uvedeného je zřejmé, že vyklizenému nájomcovi musí byť po dobu šiestich mesiacoch zaistené tzv. prístrešie. K náležitostiam prístrešia vyslovil svoj právny názor ku príklade i Krajský soud v Hradci Králové v usnesení zo dňa 28. novembra 1997 vo veci 19 Co 690/97: *„přístřeší, pokud se jím rozumí provizorium do doby, než si povinný opatří řádné ubytování, musí dosahovat té standardní kvality, aby realizací výkonu rozhodnutí nedošlo k porušení práva povinného na zachování jeho lidské důstojnosti. Z hlediska stavebně technického uspořádání musí být přístřeší způsobilé k celoročnímu bydlení, přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého nebo*

nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení - byt' společnému pro více uživatelů. Z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné“.

Naopak predtým existujúci odst. 5 tohto ustanovenia, ktorý poskytoval súdu možnosť rozhodovať o tom, že rodina s maloletými deťmi, ak pre to boli dôvody zvláštneho zreteľa hodné, má právo na náhradné ubytovanie, prípadne náhradný byt, bolo vypustené. Vypustené sú novo i ustanovenia, ktoré sa týkajú poskytovania bytov po tom, čo nájomca služobného bytu prestal pre prenajímateľa pracovať (služobné byty už neexistujú a vyst'ahovanie takýchto nájomcov rieši ustanovenie § 713 ObčZ).

Bez zmeny naopak ostáva odst. 3 citovaného ustanovenia, ktorý upravuje podmienky pre poskytovanie a zaistenie náhradného bytu po rozvode manželov.

Paradoxným sa stáva, že ak súd o bytovej náhrade nerozhodne, má sa vlastne za to, že rozhodol negatívne. Tento právny názor je vyslovený ku príklade v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR zo dňa 31. mája 2001, sp. zn. 20 Cdo 1131/99: „...*má bytová náhrada logickou i věcnou vazbu (založenou citovaným ustanovením § 712 odst. 6 obč. zák., které bolo po novele vypustené) na vyklizení (bytu); nejméně s ním právě představuje věc samu. Pozitivní rozhodnutí o bytové náhradě se projeví tím, že soud povinnost byt vyklidit (a lhůtu k vyklizení) váže na to, že bytová náhrada, kterou určil, bude zajištěna, a negativní tím, že počátek běhu lhůty k vyklizení spojí, nepůjde-li o rozhodnutí předběžně vykonatelné, s jeho právní mocí“.*

Rozhodnutie o bytovej náhrade môže vyplývať len z rozsudku súdu, nie z inej právnej skutočnosti, napr. z rozhodnutia o vyklizení stavby. Tento právny názor zaujal Nejvyšší soud ČR v zhora spomínanom rozsudku zo dňa 31. mája 2001, sp. zn. 20 Cdo 1131/99: „*Ani rozhodnutí o vyklizení stavby podle § 96 zák. č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů nezakládá pronajímateli občanskoprávní povinnost nájemci „zajistit přiměřený náhradní byt“.* Jestliže nájemní poměr trvá, jsou (občanskoprávní) práva a povinnosti jeho účastníků vymezeny ustanoveními § 687 a násl. obč. zák., resp. *důsledky toho, že určitá práva a povinnosti plněny nejsou“.*

12.1 Prístrešie

V prípade, že je výpoveď z nájmu bytu nájomcovi riadne doručená, je nájomca povinný byt vyklidit, avšak až po uplynutí výpovednej lehoty, zaistenia prístrešia zo

strany prenajímateľa a uplynutí lehoty k vyklizení, ktorá v tomto prípade činí v súlade s ustanovením § 711 odst. 3 ObčZ pätnásť dní.

V tomto okamžiku nastáva ďalší problém, pretože je to práve prenajímateľ, kto musí zaistiť prístrešie.

Prístreším sa rozumie provizórium do doby, než si nájomca opatrí riadne ubytovanie a priestor k uskladneniu jeho bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby. Novinkou v ObčZ je však zavedenie definície prístrešia, ktorým sa rozumie: „*dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatrí řádné ubytování a prostor k uskladnění bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců*“.

Takéto prístrešie by malo byť určené k celoročnému bývaniu, malo by zaisťovať dôstojné bývanie, „*přímo osvětlené, větratelné, s možností přímého či nepřímého vytápění, se zajištěním přístupu k sociálnímu zařízení, byť společnému pro více uživatelů, z hlediska hygienického musí být zdravotně nezávadné*“.¹⁰⁴

Z vyššie uvedeného i z praxe je možné vyvodit', že sa môže jednať o ubytovňu alebo penzión.

Ak ide o výšku platby za prístrešie, Nejvyšší soud ČR sa priklonil k názoru niektorých prenajímateľov a pripustil i relatívne drahšie ubytovanie než vo vyklizovaném byte, a to s ohľadom na dočasnosť takéhoto riešenia i na praktické možnosti prenajímateľov. Podľa rozhodnutia Nejvyššího soudu ČR zo dňa 22. júna 2007, sp. zn. 20 Cdo 1909/2006: „*finanční náročnost ubytování – pokud není nepřiměřená místním poměrům – nediskvalifikuje místnost v ubytovně jako přístřeší ve smyslu § 712 odst. 5, věty třetí, obč. zák., neboť zajištění této náhrady jen překleneje období bezprostředně následující po provedení vyklizení do doby, než si povinná sama opatrí trvalé ubytování, přístřeší má pouze dočasný (provizorní) charakter a úhrada za ně (může-li jím být např. i pokoj v hotelu) bude nezřídka přesahovat obvyklé nájemné*“.

ObčZ neuvádza, kto má byť tým, kto bude povinný uhradiť platbu za toto provizórne ubytovanie, či to bude prenajímateľ alebo nájomca, avšak z povahy samotného nájomného, ktoré by nájomca platil v predmetnom byte, to bude nájomca.

¹⁰⁴ Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M. a kol.: Občanský zákoník II, § 460-880, Komentář, 1. vydání. C.H.Beck, Praha 2008, s. 1973-1974.

Ďalšou otázkou v prípade zaisteného prístrešia prenajímateľom nájomcovi je, kedy je prenajímateľ oprávnený vyzvať bývalého nájomcu k opusteniu bytu a presťahovaniu do tohto už zaisteného prístrešia, a akým spôsobom sa tak má stať.

ObčZ len vo svojom ustanovení § 711 odst. 3 veta tretia uvádza, že *„nájemce je povinen byt vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění prístřeší“*. Tato lehota zrejme beží nie od okamžiku zaistenia prístrešia, ale až od oznámenia tohto zaistenia prístrešia bývalému nájomcovi, resp. oznámenia, kde sa toto prístrešie nachádza. Takéto oznámenie by zrejme malo byť uskutočnené ešte pred podaním žaloby na vyklizení, i keď v praxi sa tak často nedeje. Až dňom nasledujúcim po uplynutí zákonom stanovenej pätnásťdennej lehoty k vyklizení sa totiž bývalý nájomca dostáva *„do prodlení s vyklizením bytu“*. Ak by žaloba teda bola podaná ešte pred zaistením prístrešia, mohla by byť považovaná za predčasnú, čo by sa mohlo prejaviť v otázke náhrady nákladov riadenia.

V praxi je ale možné stretnúť sa skôr s prípadom, že sa prístrešie zaistuje až v súvislosti s prípadnou exekúciou. Náklady na takéto ubytovanie môže prenajímateľ uplatniť priamo v rámci *„exekučního nebo vykonávacího řízení“*, čo judikoval Ústavní soud vo svojom rozhodnutí zo dňa 2. apríla 2008, sp. zn. ÚS 2219/07: *„předpokladem úspěšnosti výkonu rozhodnutí vyklizením bytu se zajištěním bytové náhrady pojmově předpokládá vytvoření takové situace, kdy oprávněný musí bytovou náhradu mít k dispozici, její zajištění může s sebou nést vynaložení finančních prostředků, které jsou se soudním výkonem rozhodnutí spojeny, proto Ústavní soud akceptuje názory té části soudní praxe..., jež vedou k přiznání náhrady nákladů v samostatném exekučním řízení, aniž by bylo třeba se domáhat práva na náhradu vynaložených nákladů cestou samostatné žaloby o náhradu škody“*.

Osobne sa prikláňam k názoru, že za náklady exekúcie sa považujú i finančné prostriedky vynaložené na zaistenie prístrešia ešte pred samotným podaním žaloby.

13. Komparácia výpovedných dôvodov v ČR so slovenskou právnou úpravou

Komparatívna časť tejto rigoróznejšej práce, zameraná na porovnanie výpovedných dôvodov v Českej republike so slovenskou právnou úpravou, ktorú som zámerne zvolila z dôvodu mojej národnosti, by mala v širšom okruhu poukázať na podobnosti a rozdiely z oboch právnych úprav v tejto problematike, mala by odhaliť pozitíva a negatíva porovnávaných právnych úprav a nájsť spôsob, ktorým by nájdené pozitíva jednej právnej úpravy mohli obohatiť a zvýšiť kvalitu právnej úpravy druhej. Jedným z cieľov je i posúdenie, nakoľko je slovenská právna úprava na rozdiel od českej konformnejšia, alebo naopak.

Okrem zrovnania jednotlivých výpovedných dôvodov z nájmu bytu, som sa pokúsila na skúmanú problematiku nahliadnuť skôr optikou širšieho právneho základu pojímajúceho celkovú koncepciu právnej úpravy výpovedných dôvodov z nájmu bytu a niektorých ďalších súvisiacich otázok, medzi ktoré patria i nedávne kodifikačné tendencie v oblasti českého súkromného práva.

Právna úprava výpovedných dôvodov z nájmu bytu v českej právnej úprave náleží do zvláštnej časti ObčZ, konkrétne je obsiahnutá v ustanovení § 711 a ustanovení § 711a ObčZ. Výpovedné dôvody tu uvedené je možné použiť len v právnych vzťahoch týkajúcich sa nájmu, predmetom ktorého je byt.

Na Slovensku sa problematika výpovedných dôvodov z nájmu bytu riadi právnou úpravou obsiahnutou v zákone č. 40/1964 Z.z, občiansky zákonník, konkrétne ustanovením § 711.

Po oddelení oboch republík sa začal text zákona meniť platnými novelami v každom štáte samostatne, pričom na Slovensku tou najdôležitejšou v oblasti nájmu sa stala novela č. 261/2001 Z.z., účinná od 1. septembra 2001. Tento zákon sa dá považovať za akúsi obdobu českého zákona č. 107/2006 Sb..

Ani po týchto novelách sa nemení charakter nájmu bytu ako chráneného, nakoľko prenajímateľ nemôže vypovedať nájom z akéhokoľvek dôvodu, ale iba z dôvodu uvedeného v zákone, a nájomca má právo brániť sa proti takejto výpovedi na súde.

Právna úprava platná od 1. septembra 2001 odstránila obligatórne náležitosti k výpovedi z nájmu bytu, zároveň tým čiastočne odstránila procesný charakter

výpovede z nájmu bytu prenajímateľom. Dôsledkom tejto skutočnosti je, že prenajímateľ pri právnom úkone podania výpovede z nájmu bytu nepostupuje prostredníctvom súdu, ale svoj hmotnoprávny úkon uskutoční sám zaslaním výpovede nájomcovi. Z dôvodovej správy k zákonu č. 261/2001 Z.z.: „*mění se způsob zániku výpovědi. V současné době řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu vzhledem k enormnímu zatížení soudu není příliš vhodnou úpravou... Proto se navrhuje taková úprava, že by pronajímateli zůstalo právo vypovědět nájem jen ze zákonem taxativně vymezených důvodů, avšak soud by o výpovědi z nájmu bytu konal řízení ne na návrh pronajímatele, ale na návrh nájemce bytu, který by s výpovědí nesouhlasil. Nájemce by u soudu musel prokázat, že nebyla daná v souladu se zákonem*“.¹⁰⁵

Čo sa týka jednotlivých spôsobov skončenia nájmu bytu, sú si obe právne úpravy veľmi podobné. Jedným zo spôsobov ukončenia nájmu bytu je výpoveď, a to buď zo strany nájomcu alebo zo strany prenajímateľa. Ak ide o výpoveď danú nájomcom, rovnako ako podľa právnej úpravy v Českej republike môže nájomca vypovedať nájom bytu len písomnou formou, pričom nemusí vo výpovedi uvádzať dôvod. Ak ide o výpoveď danú prenajímateľom, platia prísnejšie kritéria oproti výpovedi danej zo strany nájomcu. Okrem zachovania písomnej formy môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu iba z dôvodov výslovne uvedených v zákone.

Pri zániku nájmu bytu výpoveďou končí nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je podľa slovenskej právnej úpravy, rovnako ako v českej právnej úprave, trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Z.z. účinných pred novelou č. 261/2000 Z.z., platilo, že autonómia prenajímateľa je obmedzená v tom smere, že nie je možné určiť výpovednú lehotu kratšiu ako tri mesiace. Prevažná časť odbornej verejnosti posudzovala ustanovenie § 710 ods. 3 OZ tak, že výpovedná lehota v trvaní troch mesiacov sa vzťahuje len na prenajímateľa, pričom nájomca nie je povinný uvádzať výpovednú lehotu vo svojej výpovedi a nájomný pomer skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy došla výpoveď druhej strane. V praxi by to znamenalo, že ak prenajímateľ uviedol lehotu kratšiu ako tri mesiace, prípadne ju neuviedol vôbec, je výpoveď absolútne neplatná.

¹⁰⁵ Svoboda J. a kol., Občiansky zákonník, Komentár a súvisiace predpisy, 5. Vydanie, EUROUNION, 2005, s. 670-671

Druhý názor vychádza z toho, že ak nie je lehota vo výpovedi z nájmu bytu uvedená, skončí sa posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došla výpoveď druhej strane, pričom nie je rozhodujúce, kto dáva výpoveď, a teda je možné dedukovať, že ustanovenie § 711 odst. 3 OZ sa ako celok vzťahuje na všetky subjekty nájomného vzťahu.

V tomto smere vyznieva i ustanovenie § 711 ods. 3 novely č. 261/2001 Z.z., ktoré reaguje na nepresné vyjadrenie zákonodarcu v predošlej právnej úprave, keď presná aplikácia bola možná až na základe výkladu podaným Najvyšším súdom SR, sp. zn. 3 Cdo 127/98.

Značný rozdiel oproti českej právnej úprave je najmä vo výpovednom dôvode zakotvenom v ustanovení § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Z.z.,¹⁰⁶ týkajúceho sa neplatenia nájomného za dobu dlhšiu než tri mesiace. OZ totiž obsahuje výslovné ustanovenie na ochranu nájomcov, ktorí sa ocitli v hmotnej núdzi.¹⁰⁷ Ak by nájomca preukázal, že k nezaplateniu nájomného došlo z dôvodu, že bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov,¹⁰⁸ dôjde zo zákona k predĺženiu výpovednej lehoty o tzv. ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov. V prípade, že nájomca v tejto novej lehote zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa s prenajímateľom na spôsobe úhrady dlhu písomne dohodne, potom zo zákona tento výpovedný dôvod zaniká.¹⁰⁹ V českej právnej úprave takéto ustanovenie absentuje, hoci k takým prípadom bežne v praxi dochádza.

Čo sa týka samotných výpovedných dôvodov, podľa § 711 odst. 2 zákona č. 40/1964 Z.z., dôvod výpovede sa musí skutkovo vymedziť tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Ako som uviedla v kapitole č. 5 tejto rigorózne práce, i v českej právnej úprave sa vyžaduje označenie výpovedného dôvodu, ako podstatná náležitosť výpovede s tým, že nie je nutné, aby bol vo výpovedi obsiahnutý výslovný odkaz na konkrétne ustanovenie v zákone alebo jeho výslovná citácia.

¹⁰⁶ „nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa...“

¹⁰⁷ § 710 odst. 4 zákona č. 40/1964 Z.z.

¹⁰⁸ § 7 ods. 5 zákona č. 195/1998 Z.z. o sociálnej pomoci: „Občan je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, ak si nemôže vlastným pričinením zabezpečiť alebo zvýšiť príjem nájmu vzhľadom na svoj vek alebo nepriaznivý zdravotný stav. Za vlastné pričinenie sa považuje najmä vlastná práca.“

¹⁰⁹ § 710 odst. 5 zákona č. 40/1964 Z.z.

V porovnaní s českou právnou úpravou obsahuje slovenská právná úprava o dva výpovedné dôvody menej (napr. neexistencia výpovedného dôvodu spočívajúceho v skutočnosti, že nájomca má dva alebo viac bytov či v skutočnosti, že nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov), pritom jednotlivé výpovedné dôvody sú si podobné, samozrejme až na niektoré vyskytujúce sa odlišnosti.

Podľa novej právnej úpravy už súdy nerozhodujú o privolení k výpovedi, pretože zákonodarca vypustil celé ustanovenie § 711 ods. 2 a hlavne v ustanovení § 711 OZ sú nahradené slová: „*Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu s privolením súdu z týchto dôvodov...*“, za: „*Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak...*“. To, čo ostáva spoločné pre predošlú právnú úpravu aj pre novelu je skutočnosť, že pre dôvodnosť výpovede postačuje, že hoci by bolo vo výpovedi uvedených viac dôvodov, bude postačovať len jeden z nich.

Novelou OZ vykonanou zákonom č. 261/2001 Z.z. došlo ku zmene niektorých výpovedných dôvodov, ktoré sú taxatívne uvedené pre možnosť podania výpovede nájomcovi zo strany prenajímateľa, pričom zákon počíta s tým, že nájomca môže dať výpoveď i bez udania dôvodu.

Novela OZ z dovtedy platnej úpravy vypustila ustanovenie § 711 ods. 1 písm. f), g), h) a niektoré ustanovenia modifikovala. V ustanovení § 711 ods. 1 písm. b) OZ nie je viac výpoveď viazaná na skutočnosť, že prenajímateľ potrebuje byt pre iného nájomcu, ktorý bude vykonávať prácu, na ktorý je nájom služobného bytu viazaný.

Čo sa týka českej právnej úpravy, tak ako som spomínala v podkapitole č. 7.1 tejto rigoróznejšej práce, ObčZ obsahuje miesto štyroch len tri výpovedné dôvody, keď sa likviduje ochrana bývania nájomcov bytov, ktorých nájom je spojený s výkonom nejakej práce.

Ďalší z výpovedných dôvodov uvedených pod písm. d) v § 711 OZ je rozšírený o prípad, kedy nájomca prenechá byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, čo oprávňuje prenajímateľa dať takémuto nájomcovi výpoveď (z úpravy OZ bola vypustená druhá veta ustanovenia § 719 OZ, pretože novela priamo tuto povinnosť zahrnula do ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) OZ).

Pre porovnanie s českou právnou úpravou, ustanovenie § 711 odst. 2 písm. b) ObčZ umožňuje, aby dal prenajímateľ nájomcovi výpoveď z nájmu bytu, ak hrubo porušuje svoje povinnosti. Zákon uvádza celkom štyri dôvody, pre ktoré môže

prenajímateľ dať nájomcovi výpoveď i bez privolenia súdu, pričom jedným z nich je práve skutočnosť, že nájomca prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa podľa § 719 odst. 1 ObčZ.

Ustanovenie § 711 ods. 1 písm. e) OZ, ktoré upravovalo možnosť dať výpoveď vtedy, ak bolo potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nebolo možné užívať, alebo ak byt alebo dom vyžadovali opravy, pri vykonávaní ktorých nemožno byt alebo dom najmenej po dobu šiestich mesiacov využívať. Podľa predošlej úpravy bolo použité namiesto šiestich mesiacov spojenie „dlhší čas“, čo umožňovalo extenzívny výklad a nebola poskytnutá dostatočná miera právnej istoty.

Zaujímavosťou je ustanovenie § 711 ods. 1 písm. c) OZ: „...nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome..“, kde bolo vypustené spojenie „napriek písomnej výstrahe“, ktoré spôsobovalo v aplikačnej praxi značné problémy.

Pokiaľ ide o novelizované ustanovenie § 711 ods. 3 OZ, tak zákonodarca presunul časť dokazovania už do fázy, kedy je doručovaná výpoveď nájomcovi, pretože udáva, že výpoveď je platná pri dôvodoch v zmysle § 711 ods. 1 písm. b), e), f) OZ len vtedy, ak je k nej pripojená listina preukazujúca dôvod výpovede.

Z tohto ustanovenia je zrejmá snaha o odbúranie časti konania pred súdom z dôvodov neplatnosti výpovede, pretože je zrejmé, že mnohí nájomcovia by bez náležitých podkladov osvedčujúcich pravdivosť výpovedného dôvodu zo strany nájomcu podávali žaloby o neplatnosť výpovede, ktorej oprávnenosť by sa mohla potvrdiť až v riadení pred súdom.

Záverečné ustanovenia § 711 odst. 6 OZ zakotvujú trojmesačnú prekluzívnu lehotu plynúcu odo dňa doručenia výpovede, počas ktorej nájomca môže uplatniť na súde neplatnosť výpovede, pričom účinky tejto výpovede sú viazané na nadobudnutie právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, tj. ex nunc.

Čo sa týka českej právnej úpravy ohľadne tejto problematiky, venujem sa jej podrobnejšie v kapitole 10 tejto rigoróznejšej práce. Zásadnou odlišnosťou od českej právnej úpravy je teda poskytnutie dlhšej doby nájomcovi pre podanie návrhu na

určenie neplatnosti výpovede z nájmu. Účinky výpovede potom nastanú až po nadobudnutí právnej moci rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne nájomcov návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

Čo sa týka inštitútu bytových náhrad, slovenský OZ výslovne v ustanovení § 712 ods. 1 považuje za bytovú náhradu nielen náhradný byt, náhradné ubytovanie, ale i prístrešie, a to od účinnosti novely č. 153/1997 Z.z.. Za najprimeranejšiu bytovú náhradu je možné považovať primeraný náhradný byt, na ktorý je nárok v prípade, ak ide o skončenie nájmu výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. a), e) alebo f) OZ alebo z dôvodu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. b) OZ nájomcovi, ktorý prestal vykonávať prácu, na ktorý je nájom služobného bytu viazaný, z dôvodu na strane zamestnávateľa, alebo z dôvodu, za ktorý zamestnávateľ zodpovedá podľa osobitných predpisov. V iných prípadoch skončenia vykonávania práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, nemá nájomca právo na bytovú náhradu. V tomto prípade zákonodarca jednoznačne posilňuje postavenie prenajímateľa, kedy zúžil povinnosť poskytovania bytovej náhrady o prípady, keď pracovný pomer s nájomcom bol ukončený z dôvodov na strane nájomcu.

Podľa do novely platného ustanovenia § 712a odst. 2 OZ mal nájomca právo na náhradné ubytovanie, ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c), d) a j) OZ. Od novely nemá nájomca právo na žiadnu bytovú náhradu, okrem prípadu, ak ide o dôvod hodný osobitého zreteľa, kedy má nájomca právo len na prístrešie. Podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) OZ došlo tiež k zúženiu práv nájomcu, ktorý má právo na náhradné ubytovanie len v prípade, ak je schopný preukázať, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov. Pokiaľ by išlo o iné dôvody skončenia nájomného pomeru z dôvodu ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) OZ, má nájomca právo len na prístrešie, a aj to len v prípade, ak by šlo o dôvod osobitého zreteľa.

Od účinnosti novely č. 153/1997 Z.z bolo do OZ zavedené nové riešenie otázky bytovej náhrady podľa ustanovenia § 712 ods. 4 OZ, ktoré sa týkalo osôb, u ktorých nebola daná záruka riadneho platenia nájomného pri opätovnom skončení nájomného pomeru, kedy týmto osobám stačilo namiesto náhradného ubytovania poskytnúť prístrešie s tým, že sa musí brať ohľad, ak ide o osobu s maloletými deťmi, alebo o bezvládne osoby, ktoré treba umiestniť.

Nové ustanovenie § 711 ods. 5 OZ (vyššie spomínané ustanovenie § 711 ods. 4) je v znamení oslabenia sociálneho prvku, pretože ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. d) OZ, nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, sa poskytne namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania iba prístrešie s tým, že ustanovenie o maloletých deťoch a bezvládných osobách bolo vypustené.

I ustanovenie § 712b OZ stratilo svoje opodstatnenie a bolo z OZ vypustené.

Čo sa týka českej právnej úpravy, tak od 1. novembra 2011 vstupuje v účinnosť nové pravidlo, že ak skončí nájomný pomer výpoveďou prenajímateľa podľa ustanovenia § 711 ObčZ (teda vo všetkých prípadoch, kedy k výpovedi nie je treba privolenie súdu), stačí pri vyprataní bytu poskytnúť len prístrešie, ktoré je, ako som už v kapitole 12 spomenula, novo definované ako: *„dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců“*. S ohľadom na túto skutočnosť sa ruší ustanovenie dovtedy platného občanského zákoníku - § 711 ods. 4 o povinnosti nájomcu vypratať byt do pätnástich dní po zaistení náhradného bytu alebo náhradného ubytovania.

Čo sa týka novely č. 261/2001 Z.z. ostáva otázkou, čo sa javí najväčším prínosom. Po účinnosti tejto novely sa vyskytli názory, že nová právna úprava ušetrí čas a odbúra časť rozhodovacej činnosti súdov, pretože nie je potrebné žiadať súd o privolenie k výpovedi z nájmu bytu, na rozdiel od určitých výpovedných dôvodov zakotvených v českej právnej úprave.

V súčasnej dobe, s odstupom času, je možné konštatovať, že sa zrejme malo jednať o úsporu tam, kde nebola možná dohoda medzi prenajímateľom a nájomcom. Avšak i v súčasnej dobe existuje skupina nájomcov, ktorí neakceptujú dôvody výpovede, čo logicky vyúsťuje v konečnom dôsledku do súdneho konania, keďže len na základe právoplatného súdneho rozhodnutia bude možné účinne sa domôcť vypratania svojho bytu.

Obe právne úpravy majú mnoho spoločného, čo je samozrejme podložené najmä historickým hľadiskom. Spoločným znakom pre obe právne úpravy je koncepcia nájomného vzťahu, ako vzťahu chráneného, ktorá spočíva najmä v ochrane nájomcu pri skončení nájmu bytu výpoveďou pri existencii taxatívne zákonom vymedzených

výpovedných dôvodov v prípade výpovedi danej prenajímateľom, a to s ohľadom na skutočnosť, že uzatvorením nájomnej zmluvy naplňuje nájomca jednu zo svojich základných životných potrieb.

Výpovedné dôvody z nájmu bytu sú v oboch právnych úpravách chápané ako prejav ochrany slabšej zmluvnej strany nájomného vzťahu – nájomcu. Intenzita a spôsob menovanej ochrany sa nijak výrazne nelíši, keď základom oboch právnych úprav sú vymedzené taxatívne dôvody, na základe ktorých môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu. Prenajímateľ nemá k dispozícii žiadny iný výpovedný dôvod, ani nie je možné výpovedné dôvody účastníkmi zmluvne rozširovať.

14. Výpoveď z nájmu bytu v NOZ

I keď sa novela č. 132/2011 Sb. považuje za veľký prínos, stále nerieši definitívne otázku nájomných vzťahov, a preto nájomcovia i prenajímatelia očakávajú aplikačnú prax NOZ.

Už v roku 2000 poveril vtedajší minister spravodlnosti Otakar Motejl profesora Karla Eliáše a docentku Michaelu Zuklínovú prípravou vecného zámeru nového občanského zákoníku. Usnesením č. 345 zo dňa 18. apríla 2001 schválila vláda ČR tento vecný zámer nového občanského zákoníku a dňa 17. mája 2005 bola verejnosti predstavená Ministerstvom spravodlnosti prvá verzia návrhu nového občanského zákoníku. Následne dňa 19. mája 2007 bola predstavená druhá verzia návrhu, ktorá z legislatívneho hľadiska bola pripravená k rozoslaniu do pripomienkového riadenia.

Dňa 12. januára 2009 bola osnova návrhu predložená vláde, ktorá ju schválila a dňa 7. mája 2009 predložila parlamentu. Účinnosť bola navrhnutá odo dňa 1. januára 2012, avšak vzhľadom k politickým pomerom nebol Poslaneckou snemovňou ČR do konca jej volebného obdobia prerokovaný.

S nástupom vlády Petra Nečase, v ktorej je ministrom spravodlnosti Jiří Pospíšil, boli diskusie o prijatí nového občanského zákoníku opätovne zahájené a pripravený nový pokus o jeho prijatie. Premiér Petr Nečas celý zámer verejnosti predstavil dňa 9. mája 2011 a vláda ho schválila dňa 18. mája 2011.

Dňa 9. novembra 2011 ho schválila Poslanecká snemovňa a postúpila Senátu ČR. Usnesením ústavně-právneho výboru Senátu č. 155 zo dňa 11. januára 2012 však bolo navrhnuté predlohu vrátiť Poslaneckej snemovni s jediným pozmeňovacím návrhom v ustanovení § 3081 navrhovaného občanského zákoníku, a to posunúť dátum účinnosti na 1. január 2016, ale Senát ako celok k návrhu neprijal žiadne uznesenie. takže po 3. februári 2012 bol návrh zákona prijatý. Václav Klaus ho podpísal dňa 20. februára 2012. Dňa 22. marca 2012, kedy vyšiel v čiastke 33 Sbírkky zákonů pod číslom 89/2012 Sb. nový občanský zákoník, sa tak zavŕšila etapa viac ako jedného desaťročia práce na rekodifikácii súkromného práva v Českej republike. Účinnosť nového kódexu súkromného práva tak nastane 1. januára 2014.

NOZ sa opäť vracia k Všeobecnému občanskému zákoníku z roku 1811. Z tejto kodifikácie vychádzala tiež vládna osnova občanského zákoníku z roku 1937, ktorý však nikdy nebol prijatý.

„Jak ABGB, tak i vládní osnova z r. 1937 vycházely z existence právního dualismu a konstruovaly zákoník jako obecný zákoník občanský, jako základní kodex soukromého práva, jehož úkolem je shrnout hlavní masu pravidel vztažených k soukromým právním záležitostem společným všem osobám a také k osobám vůbec, k právním jednáním vůbec a k věcem vůbec.“¹¹⁰

Dá sa konštatovať, že nájom bytu je tu upravený ako spravodlivejší záväzkový vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom, ktorý lepšie poukazuje na jeden zo základných pilierov súkromného práva, teda na autonómiu vôle.

Podľa môjho názoru je nájom bytu v dotknutých ustanoveniach upravený prehľadnejšie, vychádza zo zásad, ktoré boli dosiaľ upravené len judikatúrou, odstraňuje sporné ustanovenia a predovšetkým dáva zmluvným stranám viac možností k odchýleniu sa od zákonnej úpravy vzájomnou dohodou.

Ďalej však pristúpim k samotnému meritu veci. V tejto kapitole rigorózne práce zhrňujem to najdôležitejšie, čo s účinnosťou NOZ v oblasti výpovede nájmu z bytu nastane:

- odstránenie inštitútu privolenia súdu k výpovedi,
- nájom na dobu neurčitú bude môcť byť vypovedaný zo zákonom stanovených dôvodov, zatiaľ čo nájom na dobu určitú bude môcť byť vypovedaný len zo závažných dôvodov,
- zavádza sa výpoveď bez výpovednej doby, tj. okamžitá výpoveď, a to v prípade, že nájomca poruší svoju povinnosť zvlášť závažným spôsobom,
- ruší sa možnosť odstúpenia od nájomnej zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinností nájomcu či prenajímateľa,
- dôjde k odstráneniu niektorých výpovedných dôvodov, a to konkrétne výpovedných dôvodov zakotvených v ustanoveniach § 711 odst. 2 písm. c), d) a e) ObčZ a v ustanoveniach § 711 a odst. 1 písm. c) a d) ObčZ,
- zavádza nové výpovedné dôvody zakotvené v ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) NOZ a v ustanovení § 2291 odst. 2 NOZ,
- opäť sa počíta s kategóriou služobných bytov,
- dôjde k odstráneniu inštitútu bytových náhrad,
- poskytuje sa rada výpovedných dôvodov i nájomcovi,

¹¹⁰ Eliáš, K., Zuklínová, M. Důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku. Praha: Ministerstvo spravedlnosti ČR, podľa stavu ku dňu 18.05.2011

- podľa ustanovenia § 2289 NOZ – v prípade, že prenajímateľ zneužije výpovedný dôvod a byt nevyužije k účelu uvedenému ako výpovedný dôvod bude novo povinný byt nájomcovi znovu prenajať.

Jednotlivým zmenám sa podrobnejšie venujem nižšie v tejto kapitole.

Ustanovenie § 2286 NOZ stanovuje obligatórne pre výpoveď z nájmu bytu písomnú formu. Z podstaty výpovede, ako jednostranného adresovaného právneho úkonu vyplýva, že tá musí byť druhej strane doručená. NOZ tak napravuje nedostatok aktuálne účinného ObčZ, keď upravuje fikciu doručenia v hmotnoprávných vzťahoch. Druhá veta citovaného ustanovenia upravuje počiatok behu výpovednej doby, ktorého vymedzenie zostáva totožné s vymedzením v aktuálne účinnej právnej úprave. Ďalšou podstatnou náležitosťou výpovede z nájmu bytu, a to až pod hrozbou neplatnosti takéhoto právneho jednanja pri jeho absencii, je povinnosť prenajímateľa vo výpovedi uviesť poučenie pre nájomcu o jeho práve vzniesť proti výpovedi námietky a navrhnúť preskúmanie oprávnenosti výpovede súdom.

K zhora uvedenému nadväzuje ustanovenie § 2290 NOZ, ktoré stanovuje: *„Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu došla“*. Zmienené ustanovenie je tak v istej miere výrazom zásady „vigilantibus iura“, keď podľa tejto zásady, ak je zasiahnuté do práv nájomcu, je na ňom, aby sa proti tomuto zásahu sám aktívne bránil.

NOZ úplne opúšťa model výpovedí prenajímateľa, ku ktorým musí privoliť súd. K tomu, aby mohol byť nájom bytu ukončený výpoveďou zo strany prenajímateľa, je nutné, aby pristúpili určité dôležité dôvody. S prihliadnutím k rôznej miere závažnosti týchto výpovedných dôvodov, je možné rozdeliť výpovede z nájmu bytu do dvoch kategórií, a to výpoveď s trojmesačnou výpovednou lehotou a výpoveď bez výpovednej lehoty.

K výpovedi z nájmu bytu s trojmesačnou výpovednou lehotou sa vzťahuje ustanovenie § 2288 NOZ. V citovanom ustanovení § 2288 odst. 1 NOZ sú výpovedné dôvody uvedené len demonštratívne. Výpovedné dôvody k výpovedi z nájmu bytu prenajímateľom v trojmesačnej výpovednej lehote sú nasledujúce:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,

- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Zákonodárca tu výslovne uvádza, že vyššie uvedeným spôsobom je možné vypovedať jak nájom na dobu určitú, tak nájom na dobu neurčitú.

Dôvody uvedené pod písmenom a) a b) zhora citovaného ustanovenia je možné stotožniť s aktuálnymi výpovednými dôvodmi uvedenými v ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) a b) ObčZ.

Problémom tu opäť ostáva definovanie „*hrubé porušenie své povinnosti nájemcem*“, výklad „*porušenie zvlášť závažným spôsobem*“ i čo sa myslí „*objektívnymi dôvodmi vypovězení nájmu*“.

V jednotlivých ustanoveniach o nájme bytu, resp. nájmu obecne, je možné nájsť i ďalšie okolnosti, ktoré môžu zhora uvedené výpovedné dôvody naplniť. Príkladom je ustanovenie § 2269 odst. 1 NOZ, podľa ktorého nájomca poruší svoje povinnosti závažným spôsobom, ak neoznámí včas prenajímateľovi, že nebude v byte nikto prítomný po dobu dlhšiu než dva mesiace a byt mu teda bude po tuto dobu ťažko dostupný a neoznačí osobu, ktorá v dobe jeho neprítomnosti zaistí vstup do bytu v prípade, kedy to bude nevyhnutne potreba.

Podľa ustanovenia § 2288 odst. 2 NOZ bude ďalej možné vypovedať nájom zjednaný na dobu neurčitú s trojmesačnou výpovednou lehotou v prípade, že:

- a) má byť byt užívaný pronajímateľom, jeho manželom, ktorý hodlá opustiť rodinnou domácnosť a bol podaný návrh na rozvod manželstvá, alebo manželstvá bolo již rozvedeno,
- b) potrebuje pronajímateľ byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Podľa ustanovenia § 2289 NOZ: „*Dal-li pronajímateľ nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení*“

nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno“. Zmienené ustanovenie je tak dané na ochranu nájomcov pred zneužitím citovaných výpovedných dôvodov prenajímateľmi.

Jednou z najpodstatnejších novinek, ktorú zavádza NOZ a ktorá je v aktuálnej právnej úprave absentovaná je nová kategória výpovedí, a to výpovede bez výpovednej lehoty, teda s okamžitými účinkami. Toto nové ustanovenie je právom prenajímateľa vypovedať nájom bez výpovednej lehoty, ak nájomca porušil zvlášť závažným spôsobom svoju povinnosť, a žiadať, aby nájomca opustil byt bez zbytočného odkladu a odovzdal ho vypratany prenajímateľovi. Podľa NOZ, nájomca porušuje zvlášť závažným spôsobom svoju povinnosť najmä ak:

- a) nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo
- d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Zo zákonnej dikcie tohto ustanovenia vyplýva, že postačí jediné porušenie nájomcovej povinnosti, avšak musí sa jednať o zvlášť závažný spôsob porušenia. Výpoveď bez výpovednej lehoty tak musí obsahovať, v čom konkrétne vidí prenajímateľ zvlášť závažné porušenie nájomcovej povinnosti. Hmotnoprávnou podmienkou pre úspešné uplatnenie výpovede bez výpovednej lehoty je výzva prenajímateľa pred samotným doručením výpovede, aby nájomca: „*v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav*“.¹¹¹

Ustanovenie tohto paragrafu je v určitých bodoch problematické, keď zákon však ako neplatnosť tejto výpovede nestanoví, ak prenajímateľ opomenie nájomcu upozorniť.

V zhora uvedených výpovedných dôvodoch je tak možné vidieť skutkové okolnosti, ktoré naplňujú výpovedné dôvody v ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) a b) ObčZ. Na druhej strane i nájomca bude mať zo zákona možnosť nájom bytu v určitých prípadoch ukončiť výpoveďou bez výpovednej lehoty. Ustanovenie § 2266 NOZ

¹¹¹ § 2291 odst. 3 NOZ

stanovuje v prípade, že: „*Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele*“.

Po zániku nájmu bytu je povinnosťou nájomcu byt odovzdať prenajímateľovi. Ustanovenie § 2292 NOZ stanovuje, že: „*Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí*“. NOZ tak reaguje na situáciu, keď nájomca byt opustí bez toho, aby prenajímateľovi odovzdal kľúče alebo podpísal protokol o odovzdaní bytu. Podľa NOZ: „*Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned*“. Opačnou situáciou je stav, keď nájomca byt naďalej užíva i po skončení nájmu bytu bez právneho titulu k jeho užívaniu. Podľa aktuálne účinnnej právnej úpravy a ustálenej rozhodovacej praxe, vzniká na strane nájomcu, v prípade užívania bytu bez právneho dôvodu, bezdôvodne obohatenie, a to vo výške dohodnutého nájomného za zrovnateľný byt, a to na úkor prenajímateľa. Novo bude v ustanovení § 2295 NOZ stanovené, že sa bude jednať o náhradu vo výške dohodnutého nájomného, tj. právny titul k úhrade plnenia za užívanie bytu bez právneho dôvodu po skončení nájmu bytu bude vyplývať priamo zo zákona. Citované ustanovenie uvádza: „*Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá*“.

Oproti súčasnej právnej úprave poskytuje NOZ radu výpovedných dôvodov i nájomcovi, a to napr. v prípade, „*pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu v bytě ani v dodatečné lhůtě a vady byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá*“.¹¹² Tento výpovedný dôvod upravený v NOZ nachádza svoju reflexiu v ustanovení § 679 odst. 3 ObčZ, avšak tu je upravený ako dôvod odstúpenia od zmluvy. NOZ už na rozdiel od súčasnej právnej úpravy s inštitútom odstúpenia od zmluvy o nájme bytu nepočíta a nahradzuje ho tak tzv. okamžitou výpoveďou, tj. výpoveďou bez výpovednej lehoty. Podľa môjho presvedčenia to povedie k odstráneniu aplikačných problémov v súvislosti s bezdôvodným obohatením pri odstúpení od zmluvy s účinkami ex tunc.

¹¹² Zrov. Napr. v obecných ustanoveniach o nájmu § 2208, § 2210, § 2212, § 2222 odst. 1, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2229, § 2232 NOZ, v zvláštnych ustanoveniach o nájmu bytu § 2266 NOZ

Dá sa konštatovať, že hlavná podstata nájmu sa nezmenila, ale je podrobnejšie rozpracovaná. NOZ totiž reflektuje potrebu definovať základný pojem bytového práva, ktorým je termín byt. Dosiaľ legálna definícia neexistuje a pre presnejšiu interpretáciu tohto pojmu je nutné vychádzať z platnej judikatúry.

NOZ ignoruje inštitút bytových náhrad. V súčasnej chvíli je možné špekulovať, aký je zámer tejto úpravy, ktorý sa vôbec nezaobera zaisťovaním náhradného bývania po skončení nájomného vzťahu k bytu výpoveďou. Toto riešenie osobne nepokladám v celom rozsahu za správne, a to s ohľadom na slabšie postavenie nájomcu v nájomnom vzťahu. Predovšetkým sa domnievam, že nová úprava mala de lege ferenda obsahovať povinnosť zaistenia bytovej náhrady prenajímateľom prinajmenšom pre prípad výpovede zo strany prenajímateľa, ak tak ukončuje nájom bytu bez zavinenia nájomcu, pretože ho potrebuje zo zákonom dovolených dôvodov pre seba.

Ďalej za nie veľmi prospešný pokladám návrat k automatickému obnovovaniu nájmu podľa ustanovenia § 2285 NOZ: *„Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutěž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu“*.

Prekvapivý je i návrat k služobným bytom, ktoré boli zrušené novelou č. 132/2011 Sb.. Podľa ustanovenia § 2297 NOZ sa bude jednať o nájom služobného bytu, ak bude *„nájem ujednan v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce a bude-li podle výslovného určení smlouvy pronajat byt služební.“* Ďalej NOZ vo svojom ustanovení § 2298 odst. 1 stanovuje, že: *„nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci, aniž k tomu měl vážný důvod“* a v odst. 2 tohto ustanovenia: *„Přestane-li nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci“*. Nájom bytu sa však bude riadiť NOZ, i keď k jeho vzniku došlo pred dňom nadobudnutia účinnosti NOZ. V porovnaní so súčasným právnym stavom považujem za problémové uvedené pravidlo o skončení nájmu, ktoré bude aplikovateľné len na prípady, keď podľa výslovného určenia nájomnej zmluvy bude

prenajímaný služobný byt. V prípade, že nájomná zmluva toto obsahovať nebude, nepôjde podľa NOZ o nájom služobného bytu a taký nájom zanikne už skončením výkonu práce pre prenajímateľa, s tým, že dôvody, prečo nájomca prestal pre prenajímateľa vykonávať prácu, budú už v týchto prípadoch nepodstatné.

Túto kapitolu svojej rigorózne práce som poňala formou krátkej komparácie NOZ s platnou právnou úpravou. Snažila som sa o akcentovanie fenoménov vyskytujúcich sa v NOZ, o ktorých sa domnievam, že ich existencia v súčasnej právnej úprave chýba a jej začlenenie je do budúca *de lege ferenda* žiaduce. Z veľkej väčšiny sa jedná o záležitosti, ktorých úprava na úrovni zákona v právnom rade úplne absentuje a musí byť riešená pomocou judikatúry súdov.

Je zrejmé, že sa jedná o najväčšie legislatívne dielo, ktorý po 50 rokoch nahradzuje kódex súčasný a ktorého úlohou je, aby sa nájomný vzťah javil ako rovnocenný záväzkový vzťah, kde obe strany budú mať približne rovnaký podiel práv a povinností.

Nepochybnou je skutočnosť, že NOZ prináša mnoho zmien v pozitívnom slova zmysle, ale bohužiaľ sa vracia v jednotlivých ustanoveniach k prežitkom. Niektoré ustanovenia sú navyše formulované tak, že nepodávajú jednoznačný výklad. S účinnosťou NOZ tak podľa môjho názoru nastane obdobie právnej neistoty, ktoré bude prekonávané rozhodovacou praxou súdov.

14.1 Ochrana nájomcu v NOZ

Nájom bytu upravuje NOZ v ustanovení § 2235 a násl. v rámci tzv. „*zvláštnich ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu*“. Úprava nájmu bytu v NOZ obsahuje oproti platnej právnej úprave mnoho novinek.

Jednou z nich je ustanovenie § 2235 odst. 1 NOZ, ktoré stanovuje, že „*Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu*“.

O ochrane nájomcu svedčí i ďalšie ustanovenie zakotvené v § 2238 NOZ, podľa ktorého „*Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou*“.

Úplnou novinkou oproti doterajšej právnej úprave smerujúcej k ochrane nájomcu ako slabšej zmluvnej strany je ustanovenie § 2239 NOZ, ktoré upravuje tzv. „zakázaná ujednania“. Podľa tohto ustanovenia platí, že sa neprihliada k dojednaniu, ktoré nájomcovi ukladá povinnosť zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu, ani k dojednaniu, ktoré nájomcovi ukladá povinnosť, ktorá je vzhľadom k okolnostiam zjavne neprimeraná.

V ustanoveniach § 2248 a § 2249 NOZ je upravená otázka zvyšovania nájomného. Podľa ustanovenia § 2248 platí, že strany si môžu dohodnúť každoročné zvyšovanie nájomného. Nasledujúce ustanovenie upravuje režim zvyšovania nájomného pre prípad, že si strany zvyšovanie nájomného nedohodnú alebo zvyšovanie nájomného výslovne nevylúčia. Pre tento prípad potom bude platiť, že prenajímateľ môže každoročne navrhnúť nájomcovi zvýšenie nájomného až do výšky porovnateľného nájomného obvyklého v danom mieste. Ak s týmto návrhom nebude nájomca súhlasiť, môže sa prenajímateľ obrátiť na súd, aby určil výšku nájomného, pričom pri určení výšky nájomného nie je súd viazaný návrhmi strán.

Podľa ustanovenia § 2249 odst. 3 NOZ sa má uvedený režim podobne použiť na zníženie nájomného, ktoré navrhne nájomca.

Nejasným je ustanovenie § 2253 odst. 1 NOZ, podľa ktorého „*nedohodnou-li se strany o dlužném nájemném, nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele*“, keď nie je jednoznačné, na aké situácie by sa dané ustanovenie malo vzťahovať a aké konkrétne dôsledky jeho aplikácia v praxi vyvolá. Podobný názor zastávam i pri odseku 2 tohto ustanovenia, podľa ktorého platí „*domáhá-li se nájemce plnění ze smlouvy a pronajímatel odmítá plnit s námitkou nezaplacení nájemného, uloží nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele*“.

Pokiaľ ide o oprávnenia prenajímateľa vypovedať nájom bytu, úprava zakotvená v NOZ už nepočíta s nutnosťou privolenia súdu k výpovedi z nájmu bytu, avšak oprávnenosť výpovede bude preskúmaná súdom, ak to nájomca navrhne. Podľa § 2286 odst. 2 NOZ musí prenajímateľ nájomcu poučiť o jeho práve vzniesť proti výpovedi námietky a navrhnúť preskúmanie oprávnenosti výpovede súdom, inak je výpoveď neplatná.

Návrh súdu je nájomca podľa ustanovenia § 2290 NOZ oprávnený podať do dvoch mesiacov odo dňa, kedy mu bola výpoveď doručená. NOZ však bližšie už neuvádza, aké má podanie návrhu na súd účinky a nie je tak zrejmé, či má nájomca povinnosť byť vyst'ahovať.

Ako som už uviedla, výpovedné dôvody prenajímateľa sú primárne zakotvené v ustanovení § 2288 NOZ. Okrem výpovedných dôvodov zakotvených v spomínanom ustanovení § 2288 NOZ, zavádza NOZ úplnú novinku v podobe výpovede z dôvodu zvlášť závažného porušenia povinností zo strany nájomcu. V tomto prípade má mať prenajímateľ právo vypovedať nájom bez výpovednej doby a požadovať po nájomcovi, aby mu byt bez zbytočného odkladu odovzdal. Demonštratívny zoznam dôvodov porušenia povinností zvlášť závažným spôsobom zo strany nájomcu je premietnutý v ustanovení § 2291 odst. 2 NOZ.

Podľa dôvodové zprávy k návrhu občanského zákoníku sa pre aplikáciu ustanovenia § 2291 /v dôvodové zpráve k návrhu občanského zákoníku uvádzaný ako § 2208 NOZ/ predpokladá nemalá intenzita závadného chovania nájomcu. Opäť tu nie je zrejmé, či v prípade výpovede podľa ustanovenia § 2291 NOZ má nájomca možnosť obrátiť sa na súd podľa ustanovenia § 2290 NOZ alebo nie a v prípade kladnej odpovede, aké má podanie tohto návrhu dôsledky na účinnosť výpovede a teda i povinnosť nájomcu byť vyklidit a odovzdať byt prenajímateľovi. Znenie NOZ sa podľa môjho názoru skôr prikláňa k názoru, že i v prípade výpovede podľa ustanovenia § 2291 NOZ nemá nájomca právo obrátiť sa na súd podľa ustanovenia § 2290 NOZ.

Záverom treba konštatovať, že NOZ nepočíta s inštitútom bytových náhrad, ktoré má podľa platnej právnej úpravy prenajímateľ za určitých podmienok zaistiť.

Je teda možné zhrnúť, že NOZ predstavuje vyváženejšiu právnu úpravu jak pre nájomcu, tak pre prenajímateľa, avšak NOZ zakotvuje mnoho ustanovení, nad ktorými visia otázky a dopracujú sa až aplikačnou praxou a judikatúrou súdov.

15. Záver

Táto rigorózná práca je prvotne zameraná na charakteristiku a komparáciu zlomku nájomného práva – výpovede z nájmu bytu v platnom ObčZ a NOZ.

Cieľom tejto práce by malo byť zhodnotenie dopadov súčasnej právnej úpravy na právne i sociálne prostredie, v ktorom nájomca vystupuje ako slabšia strana zmluvného vzťahu, a zaujatie stanoviska k účelnosti a kvalite právnej úpravy ochrany nájomcu v NOZ.

Časť práce som venovala historickému vývoju daného inštitútu a popisu spoločenských okolností, ktoré ho ovplyvňovali a do istej miery i napomohli vzniku prvotných písaných kódexov občianskeho práva.

V českom práve prešla ochrana nájomcu niekoľkými medzníkmi, ktoré ju formovali až do súčasnej podoby. Už v období prvej republiky sa objavujú právne predpisy na ochranu nájomcov, čo sa však nedá povedať o období komunistického režimu. Po páde tohto režimu v novembri 1989 došlo veľkou novelou občianskeho zákoníku – zákonom č. 519/1991 Sb. k návratu k súkromnoprávnej povahe nájomného vzťahu a ochrana nájomcu bola zahrnutá do občianskeho zákoníku.

Čo sa týka novely uskutočnenej zákonom č. 107/2006 Sb., tá priniesla do nájomného vzťahu k bytu oveľa viac vyváženejší vzťah nájomcu a prenajímateľa, keď ústup od netypicky vysokej ochrany nájomcov bolo možné vidieť v tej dobe novo upravených inštitútoch ako bytové náhrady, či v zavedených výpovedných dôvodov prenajímateľa s privolením súdu.

Cieľom novely č. 132/2011 Sb. sa tak malo naopak stať posilnenie pozície prenajímateľa, a to najmä rozširovaním zmluvnej voľnosti, ak ide o možnosť disponovať so svojím nemovitým majetkom. Ak však píšem v intencii narovnania vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom, je nutné stále rešpektovať zachovanie určitej miery ochrany nájomcu. Tá sa prejavuje v súčasnej právnej úprave i naďalej v rade inštitútov, napr. nutnosť písomne uzavrieť nájomnú zmluvu pod hrozbou jej absolútnej neplatnosti, obmedzenie prenajímateľa taxatívnym zoznamom výpovedných dôvodov a v neposlednej rade i klauzulou integrovanou do ustanovenia § 685 odst. 3 ObčZ, ktoré prehlasuje nájom za chránený.

V NOZ je značná tendencia k posilneniu postavenia prenajímateľa na úkor nájomcu. Hoci sa NOZ hlási k zásade autonómie vôle a stavia ju na prvé miesto, nie je v oblasti výpovedných dôvodov z nájmu bytu plne realizovaná.

Právna úprava výpovedných dôvodov z nájmu bytu je v NOZ oproti súčasnej právnej úprave roztrieštená, navyše oproti súčasnej právnej úprave poskytuje radu výpovedných dôvodov i nájomcovi. Ak ide o výpovedné dôvody na strane prenajímateľa, podľa NOZ zostáva podmienka písomnej formy a doručenie výpovede nájomcovi, avšak už naďalej nie je možné podať výpoveď s privolením súdu, je možné len užiť „prostú“ výpoveď, čo značne oslabuje postavenie nájomcu v prospech prenajímateľa.

Nájomca nebude môcť nájom zjednaný na dobu určitú vypovedať bez uvedenia dôvodu. Ustanovenie umožňujúce nájomcovi zjednať si v nájomnej zmluve výpovedné dôvody, je podľa môjho presvedčenia značne nedostatočné, keď na jednej strane neumožňuje nájomcovi ukončiť tento vzťah za situácie možnosti vlastného alebo finančne výhodnejšieho bývania, na strane druhej umožňuje prenajímateľovi v posledný deň nájmu nepredĺžiť nájomnú zmluvu. Čo sa týka predmetu nájmu bytu, NOZ zavádza definíciu bytu, ktorá síce v súčasnej právnej úprave chýba, avšak definícia bytu ako miestnosti alebo súboru miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené k trvalému bývaniu sa stala na základe ustálenej judikatúry takmer nespochybniteľnou.

NOZ nepriniesol ani predpokladanú de lege ferenda úpravu ohľadne okruhu subjektov tohto právneho vzťahu. NOZ rovnako ako ObčZ neobsahuje výslovný zákaz, že by na strane nájomcu nemohla byť právnická osoba. Logicky tomu nasvedčuje i skutočnosť, že ani ustanovenie § 685 odst. 1 ObčZ, resp. ani žiadne iné ustanovenia ObčZ neobsahujú výslovný zákaz nájmu bytu právnickou osobou, teda sa tu uplatňuje zásada „*co neni zákonem zakázáno, je dovoleno*“.

V NOZ je možné však nájsť i pozitíva. Jedným z nich je oproti súčasnému právnemu stavu výslovné zakotvenie práva nájomcu v byte pracovať alebo podnikáť, ak nespôsobí zvýšené zaťaženie pre byt alebo dom. Pozitívom je podľa môjho názoru taktiež redukovanie výpovedných dôvodov, ako i odstránenie možnosti odstúpiť od nájomnej zmluvy ex tunc a miesto toho zavedenie možnosti výpovede bez výpovednej doby.

S otázkou výpovede z nájmu bytu je úzko spojený i inštitút bytových náhrad, ktorý je upravený v súčasnom znení ObčZ v ustanovení § 712. NOZ o inštitúte bytových náhrad mlčí, čo logicky vedie k záveru, že to vedie k jeho vypusteniu z nájmného práva. NOZ tak výrazne obmedzil povinnosti na strane prenajímateľa k poskytovaniu bytovej náhrady. Osobne považujem zrušenie tohto inštitútu za krok správnym smerom, keď štát nie je oprávnený prenášať svoju povinnosť na súkromné osoby, navyše za situácie, keď bol nájom vypovedaný pre porušenie povinností nájomcom.

Podľa môjho presvedčenia je možné konštatovať, že zaradenie právnej úpravy nájmu bytu do občanského zákoníku je nevyhovujúce. Ustanovenia o nájme bytu je potrebné, s ohľadom na vývoj bytovej situácie, meniť tak, aby zákonná úprava vyhovovala súčasnej situácii a potrebám jednotlivých zmluvných strán nájmného vzťahu. Preto sa domnievam, že nie je vhodné, aby bol neustále menený predpis, ktorý má upravovať nemenné základné zásady tohto vzťahu. Čo sa týka NOZ, myslím si, že ani táto forma nebola šťastnou voľbou, keď sa NOZ vracia k ABGB, prekonaným prežitkom tej doby. Mám za to, že v občanském zákoníku by mali byť zakotvené len základné ustanovenia o nájmu, s tým, že zvláštne ustanovenia by mali byť upravené zvláštnym zákonom.

Napriek môjmu presvedčeniu však musím zhrnúť, že úprava zásady ochrany slabšej strany právneho vzťahu, ako nedielnej súčasti zásad súkromného práva, nie je jednoduchou otázkou, a rozhodne nemôžem kritizovať NOZ, že by nájomcu znevýhodňoval alebo naopak mu odnímal poskytnutie ochrany. NOZ tak v celku predstavuje v oblasti nájmu bytu uspokojivú normu s určitými výhradami, k čomu neodmysliteľne bude patriť vytvorenie doplňujúcej judikatúry. Či sa prijaté zmeny skutočne osvedčia, preukáže až súdna prax.

Pre možnosť lepšieho zhodnotenia českej právnej úpravy som v 13. kapitole s využitím komparačnej metódy porovnala českú právnu úpravu výpovede z nájmu bytu so slovenskou platnou právnu úpravou. Komparácia potvrdila, že obe právne úpravy majú toho veľa spoločného, čo je dané predovšetkým historickým hľadiskom, kde spoločným znakom týchto právnych úprav je koncepcia nájmného vzťahu, ako vzťahu chráneného.

Summary – Notice of termination of tenancy

The theme of this doctoral thesis is the notice of termination of tenancy. The author has chosen this theme for its actuality and with respect to the recent novelization of the Civil Code Act no. 132/2011 Coll. and with respect to the New Civil Code Act no. 89/2012 Coll. The aim of this thesis is to analyze the institute of the notice of termination of tenancy and to raise the awareness about particular problematic issues of the legal regulation. The work is completed with judicial decisions and opinions of other authors. This work comprises of 14 chapters.

The prologue is dedicated to the institute of tenancy in general, which is conceived as a protected one in the Czech legal order. The author attempted a brief description of the legal relationship of the tenancy and the introduction of the fundamental elements of this obligation pointing out the conditions of its commencement and the parties of this obligation.

In the third chapter of this doctoral thesis the author focuses on the analysis of the development of the statutes governing the institute of notice of termination of tenancy. The aim of this chapter is to point out the differences of regulation of this institute in different eras. This historical excursion should lead us to the roots of the legal regulation of termination of tenancy by notice, but should as well highlight the fact that these roots distort the present legislation on the tenancy relationships. At last, this has become evident in the proposed new civil code that conceptually originates from a government proposal of the civil code from year 1937 recurring to its terminology and basic principles and goes back as far as the general civil code from 1811.

The core of the doctoral thesis is devoted to the fraction of tenancy law – to the legislation on the termination of tenancy of a flat by notice. This type of termination of tenancy is divided into two groups according to the existence of court assent (§ 711a cl.1 paragraphs a) to c) of the Civil Code) or lack of such an assent (§ 711 cl. 2 paragraphs a) to e) of the Civil Code). This chapter elaborates on the particular reasons the landlord is allowed to terminate the tenancy by notice. Each subchapter focusing on the particular reason of termination includes former court decisions, which even though were issued before the novelization of the Civil Code by Act no. 132/2011 Coll., are still applicable.

The notice of termination of tenancy can be given both by the tenant and the landlord, while the written form of notice is a statutory requirement in both cases. Unlike the landlord, the tenant has no duty to give a reason of termination and does not need the assent of the court for termination. It is clear then that for the notice of termination given by the landlord, there are a higher number of formal requirements that are needed to be met, while the most important of them is to give a reason of termination.

The eight chapter of the doctoral thesis is devoted to a significant issue of private law – the limitation of time of termination of a tenancy, where the legal opinion of the Supreme Court of the Czech Republic expressed in its decision no 26 Cdo 78/2010 says the right to the tenancy of a flat is not a property right. This doctoral thesis is of a different opinion on this issue, mainly with respect to § 685 of the Civil Code and according to the mutual performance by the landlord (leaving the flat or its part as an appraisable thing for the use of tenant) and tenant (paying regular rent) pointing to the characteristics showing tenancy is a property right.

The ninth chapter deals with the delivery of the written notice of termination of the tenancy and the issues connected to delivery of papers.

The following chapter discusses the defense possibilities of the tenant against the notice of termination of the landlord, i.e. the chapter deals with the action for the annulment of the notice and for sanctioning the landlord who does not use the vacated flat for the reason indicated in the notice of termination to which the court had assented.

In the twelfth chapter I briefly discuss the substitute housing given by the landlord to the evicted upon the termination of the tenancy.

The aim of the comparative thirteenth chapter of the presented doctoral thesis was to compare the reasons of termination on the Czech and Slovak regulation. This excursion to the foreign legislation on the termination of tenancy by notice had to point out the similarities and differences between the compared legislations, thus revealing their advantages and defects and helping to find a way the advantages of one of the regulation could enrich and improve the quality of the other one.

The final chapter focuses on the reasons of termination in the New Civil Code. The core of the reasons available to the landlord are contained in § 2288 of the New Civil Code. The reasons of termination are divided into two clauses. For both types is

given a three month notice period. The first group of reasons contained in § 2288 cl. 1 is a demonstrative one, with the possibility to broaden the group with other, similarly grave reasons not contained in the clause. The second group of reasons of termination is exhaustive. The aim of this chapter is to draw the reader's attention to the changes that will come into effect with the New Civil Code and to evaluate the advantages and defects of the present and of the coming, new regulation.

Zoznam použitých skratiek

OZ	Občiansky zákonník, zákon č. 40/1964 Z.z., v znení neskorších predpisov
ObčZ	Občiansky zákoník, zákon č. 40/1964 Sb., v znení pozdějších předpisů
NOZ	nový Občiansky zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.,
LZPS	ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
o.s.ř.	Občiansky soudní řád, zákon č. 99/1963 Sb., ve znení pozdějších předpisů
Ústava	Ústava České republiky, úst. zák. č. 1/1993 Sb., ve znení pozdějších předpisů
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (rakouský obecný zákoník občiansky), JGS Nr. 946/1811 idF., ve znení pozdějších předpisů

V rámci historického exkurzu /3. kapitola – vývoj právnej úpravy výpovede z nájmu bytu/ som pracovala s rôznymi zneniami občianskeho zákoníku, s tým, že o ktorý konkrétny zákon sa jedná vyplýva priamo z textu rigorózneho práce a jej členenia do podkapitol.

Zoznam použitých prameňov

Právni predpisy:

- Ústavní zákon č. 1/1993, Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
- Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 40/1964 Z.z., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov,
- 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,
- Zákon 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, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům,
- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
- Zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů,
- Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 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, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Monografie, odborné články a jiné zdroje:

- Andrlík, J., Parma, M.: Občanský zákoník 1950, Orbis, Praha, 1950,
- Balík, S. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, Komentář k ustanovení § 711 ObčZ, 4. Vydání, Praha: Linde, a.s. 2005,
- Bělohlávek A.J.: Neplatnost právního úkonu při porušení dobrých mravů, právní rádce 1/2006,
- Bílý, J.L. Právní dějiny na území České republiky. Praha: Linde Praha, 2003,
- Bulletin advokacie, 1994, č. 4,
- Bulletin advokacie, 2011, č. 7-8
- Dejlová, H.: Zánik nájmu bytu, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2005,
- Eliáš, K., Zuklínová, M. Důvodová zpráva k návrhu občanského zákoníku. Praha: Ministerstvo spravedlnosti ČR, podřa stavu ku řu 18.05.2011,
- Fiala, J. a kol. Občanské právo hmotné. 2. vydání. Brno: MU v Brně a nakladatelství Doplněk, 1998, s. 257,
- Fiala, J., Korecká, V., Kurka, V.: Vlastnictví a nájem bytů, 3. vydání, Praha, Linde 2005,
- Hrubý, J.: Změna výpovědních důvodů z nájmu bytu podle novely č. 267/1994 Sb.,
- Chalupa L., Dvořáková Závodská J., Chadrycká V., Byty a právo, Praha, ASPI – Wolters Kluwer, a.s., 2007,
- Ing. Fischer. R., K některým aspektům výpovědi z nájmu bytu, Právní rozhledy, 2000, č. 3,
- Ing. Hurdík, J., Fiala, J., Hrušáková, M., Úvod do soukromého práva, Brno: Masarykova univerzita, 2006,
- Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M., Římské právo, 2. Vydání, Praha, C.H.Beck, 1995,
- Korecká V., Nájem bytu: komentář k Občanskému zákoníku, § 685 až 716 a § 719, Brno: Iuridica Brunensia, 1995,
- Korecká, V: Změny v právní úpravě nájmu bytů, Časopis pro právní vědu a praxi, 1995, č. 3
- Křeček S., „Kauce“, Právní rozhledy 13/2006,

- Křeček S., Hrubý J. a kol., Výpovědní důvody z nájmu bytu, Výpovědní důvody z nájmu bytu: Komentář k ustanovením § 711 a 711a občanského zákoníku. Praha: Linde, 2007,
- Křeček S., Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů, 2. vydání, Praha. Linde Praha, a.s., 2002
- Liška P., Lišková, V. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2005,
- Rouček, F., Sedláček, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl pátý. Praha: CODEX Bohemia, 1998,
- Selucká M., Nájem a podnájem bytu, Brno: CP Books, 2005,
- Svoboda J. a kol., Občiansky zákonník, Komentár a súvisiace predpisy, 5. vydanie, EUROUNION, 2005,
- Švestka J., Jehlička, O., Škárová M., Spáčil J., a kol. Občanský zákoník, Komentář, 10. vydání, Praha: C.H.Beck, 2006,
- Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M. a kol.: Občanský zákoník II, § 460-880, Komentář, 1. vydání, Praha: C.H.Beck, 2008,
- Švestka, J., Spáčil, J, Škárová M., Hulmák, M., a kol. . Občanský zákoník, § 460 – 880 Komentář, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009,
- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku.: §2211-2214. (online). Praha: Ministerstvo spravedlnosti ČR, vydáno 18.05.2011, Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymcestorage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf
- Návrh nového občanského zákoníku [on-line], dostupný na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/Obcansky%20zakonik%202011%20PS.pdf>

Judikatura:

Uvedenú judikaturu som čerpala z knižných publikácií uvedených v zozname použitej literatúry, počítačového systému ASPI a internetových stránok Nejvyššího soudu ČR (www.nsoud.cz) a Ústavního soudu (www.concourt.cz):

- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové zo dňa 01.03.1993, sp. zn. 9 Co 734/92
- Rozsudek Krajského soudu v Brně zo dňa 15.04.1993, sp. zn. 15 Co 137/1993
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze zo dňa 21.12.1993, sp. zn. 2 Cdo 72/93
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 28.02.1994, sp. zn. 2 Cdo 3/94
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 29.05.1997, sp. zn. 3 Cdon 120/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 26.06.1997, sp. zn. 2 Cdon 37/1997
- Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové zo dňa 28.11.1997, sp. zn. 19 Co 690/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 21.04.1998, sp. zn. 26 Cdo 471/98
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR zo dňa 30.04.1998, sp. zn. 2 Cdon 820/9
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 12.11.1998, sp. zn. 2 Cdon 1706/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 22.12.1998, sp. zn. 3 Cdon 1477/96
- Rozsudek Nejvyššího soudu zo dňa 31.03.1999, sp. zn. 20 Cdo 2059/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 31.03.1999, č.j. Rt 17/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 20.09.1999, sp. zn. 26 Cdo 919/1999
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 22.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1010/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 27.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1401/1997
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR zo dňa 15.12.1999, sp. zn. 26 Cdo 1258/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 16.05.2000, sp. zn. 26 Cdo 226/2000
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR, zo dňa 16.05.2000, sp. zn. 25 Cdo 660/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 30.03.2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/1998
- Nález pléna Ústavního soudu ČR zo dňa 21.06.2000, Pl. ÚS 3/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 14.12.2000, sp. zn. 26 Cdo 2908/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 31.01.2001, sp. zn. 26 Cdo 1846/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 22.03.2001, sp. zn. 26 Cdo 1898/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 04.04.2001, sp. zn. 26 Cdo 2340/1999
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 19.04.2001, sp. zn. 26 Cdo 2818/99

- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 26.04.2001, sp. zn. 26 Cdo 933/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu CR zo dňa 29.05.2001, sp. zn. 26 Cdo 2152/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 31.05.2001, sp. zn. 20 Cdo 1131/99
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 31.05.2001, sp. zn. 20 Cdo 1551/1999
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 11.10.2001, sp. zn. 26 Cdo 451/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 10.01.2002, sp. zn. 26 Cdo 2823/2002
- Rozsudok Nejvyššího soudu ČR zo dňa 29.01.2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 24.07.2002, sp. zn. 26 Cdo 396/2001
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR zo dňa 21.11.2002, sp. zn. 28 Cdo 1942/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 15.01.2004, sp. zn. 32 Odo 442/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 12.03.2004, sp. zn. 26 Cdo 255/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 16.03.2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 18.05.2004, sp. zn. 26 Cdo 107/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 16.03.2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 12.01.2006, sp. zn. 26 Cdo 2614/2005
- Nález Ústavního soudu zo dňa 28.03.2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR zo dňa 24.10.2006, sp. zn. 26 Cdo 1611/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 26.10.2006, sp. zn. 26 Cdo 1973/2006
- Rozsudek Okresního soudu v Přerově zo dňa 29.05.2007, sp. zn. 11C 117/2007
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR zo dňa 22.06.2007, sp. zn. 20 Cdo 1909/2006
- Nález Ústavního soudu zo dňa 02.04.2008, sp. zn. ÚS 2219/07
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 13.08.2008, sp. zn. 26 Cdo 1344/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 13.08.2008, sp. zn. 26 Cdo 1720/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 28.01.2009, sp. zn. 26 Cdo 1170/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 13.05.2009, sp. zn. 26 Cdo 28/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 10.06.2009, sp. zn. 26 Cdo 813/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 25.11.2009, sp. zn. 26 Cdo 78/2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 20.10.2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 09.12.2010, sp. zn. Cdo 78/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 21.01.2011, sp. zn. 26 Cdo 2080/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 01.03.2011 sp. zn. 26 Cdo 2093/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČR zo dňa 11.05.2011, sp. zn. 26 Cdo 3482/2010

Internetové zdroje:

- www.mmr.cz
- www.judikatura.cz
- www.sagit.cz
- www.psp.cz
- www.lawyers.cz
- www.epravo.cz
- www.juristic.cz
- www.mesec.cz
- www.concourt.cz

Prílohy:

Príloha č. 1 – Výpovedné dôvody prenajímateľa po novele č. 132/2011 Sb.

	Bez prívolení soudu
§711 odst. 2 písm. a)	nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
§711 odst. 2 písm. b)	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;
§711 odst. 2 písm. c)	má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
§711 odst. 2 písm. d)	neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
§711 odst. 2 písm. e)	jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.
	S prívolením soudu
§711a odst. 1 písm. a)	potřebuje-li pronajímateľ byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
§711a odst. 1 písm. b)	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;
§711a odst. 1 písm. c)	jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

Príloha č. 2 – Výpovedné dôvody prenajímateľa v NOZ

	S výpovední lhútou 3 mesiace
§ 2288 odst. 1 písm. a)	poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
§ 2288 odst. 1 písm. b)	je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímatele nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází
§ 2288 odst. 1 písm. c)	má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat
§ 2288 odst. 1 písm. d)	je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu
§ 2288 odst. 2 písm. a)	má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno
§ 2288 odst. 2 písm. b)	potřebuje pronajímatele byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni
	Bez výpovední lhůty /zvláště závažné porušení povinností nájemcem/
§ 2291 odst. 1 a 2	<ul style="list-style-type: none"> - nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, - poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, - způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímatele nebo osobám, které v domě bydlí nebo - užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

§ 2269 odst. 1 a 2	VÍ-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce svou, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
§ 2272 odst. 1	Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
§ 2274	Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení § 2272 se použije přiměřeně
	S výpovědní lhůtou 2 měsíce
§ 2283 odst. 1	Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

Názov práce v anglickom jazyku: Notice of termination of tenancy

Kľúčové slová:

Nájemce/Nájomca

Pronajímatel/Prenajímatel'

Výpověď/Výpoved'

Keywords:

Tenant

Landlord

Notice of termination