

**Univerzita Karlova v Praze**

**Právnická fakulta**

katedra občanského práva

## **Zánik nájmu bytu**

autor: Mgr. Jiří Švehla

vedoucí práce: Doc. JUDr. Josef Salač Ph.D.

**Praha 2012**

Vysoká škola: UK Praha

Fakulta: Právnická

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem rigorózní práci na téma „Zánik nájmu bytu“ vypracoval samostatně a čerpal jsem z literárních pramenů, které jsem uvedl v seznamu použité literatury. Zároveň prohlašuji, že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 31.5.2012

.....

Mgr. Jiří Švehla

## **Poděkování**

Mé poděkování patří Doc. JUDr. Josefu Salačovi Ph.D. za trpělivost a odborné vedení při zpracovávání práce. Rovněž bych rád poděkoval členům rodiny za cenné rady, pomoc při formulování některých úvah a nejen jim, ale i přátelům za porozumění. V neposlední řadě bych rád poděkoval sám sobě za to, že jsem tuto práci, po více než dvou letech dokončil.

<b>1. ÚVOD</b> .....	<b>6</b>
<b>2. NÁJEMNÍ SMLOUVA JAKO INSTITUT OBČANSKÉHO PRÁVA HMOTNÉHO ...</b>	<b>8</b>
2.1. Historický vývoj občanského práva hmotného od nejstarších počátků do 18. století se zaměřením na právo římské.....	8
2.2. 19. století v Evropě a kodifikace práva občanského .....	11
2.3. Vývoj v českých zemích do roku 1950 .....	12
2.4. Vývoj v Českých zemích v letech 1950 – 1964, zákon č. 141/1950 Sb. ....	14
2.5. Zákon č. 40/1964 Sb. a recentní právní úprava se zaměřením na nájem bytu .....	16
<b>3. DEFINICE BYTU</b> .....	<b>21</b>
3.1. Definice bytu dle § 2 písm. b ZOVB .....	21
3.2. Družstevní byt.....	22
3.3. Byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení.....	28
<b>4. ZÁNİK NÁJMU BYTU DOHODOU</b> .....	<b>31</b>
<b>5. ZÁNİK NÁJMU BYTU UPLYNU TÍM DOBY</b> .....	<b>34</b>
<b>6. ZÁNİK NÁJMU BYTU VÝPOVĚDÍ</b> .....	<b>38</b>
6.1. Výpověď z nájmu bytu se zaměřením na právní aspekty výpovědi z nájmu bytu podané pronajímatelem s přivolením soudu a bez přivolení soudu. ....	38
6.2. Doručení výpovědi .....	40
6.3. Formální náležitosti výpovědi, výpověď a její doručení ve světle recentní judikatury. ....	43
6.4. Výpověď bez přivolení soudu.....	50
6.4.1. Hrubé porušování dobrých mravů v domě, jako výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a). ....	51
6.4.2. Hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu § 711 odst. 2 písmeno b.....	56
6.4.3. Více bytů § 711 odst. 2 písm. c.....	64
6.4.4. Neužívání, či pouhé občasné užívání bytu bez vážných důvodů § 711 odst. 2 písm. d	68
6.4.5. Absence zdravotního postižení § 711 odst. 2 písm. e .....	72
6.5. Výpověď s přivolením soudu.....	74
6.5.1. Osobní potřeba pronajímatele jako výpovědní důvod dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a	76
6.5.2. Veřejný zájem jako výpovědní důvod dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b .....	77
6.5.3. Provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti jako výpovědní důvod dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. c .....	80
<b>6.6. Řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu a s ním spojené účinky.</b> .....	<b>81</b>
6.6.1. Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu.....	81
6.6.2. Nevyužití vyklizeného bytu pronajímatelem bez vážných důvodů, povinnost vyklidit byt a lhůta k vyklizení .....	87
6.6.3. Vyklizení bytu .....	89

6.6.4. Podstatné změny v přechodu nájmu bytu provedené zákonem č. 132/2011 Sb. ....	94
<b>7. VÝVOJ DE LEGE FERENDA .....</b>	<b>96</b>
<b>8. ZÁVĚR, SHRUTÍ.....</b>	<b>102</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH PRAMENŮ A LITERATURY .....</b>	<b>106</b>

# 1. Úvod

Hlavní příčinou pro výběr zániku nájmu bytu, jakožto tématu této práce, byl nejen samotný zájem o občanské právo jako takové, ale i skutečnost, že se s nájemními vztahy, jejich vznikem, změnami a zánikem dosti často zabývám i v rámci své advokátní praxe. Znalost této relativně dosti často se měnící problematiky považuji nejen za důležitou, ale přímo za klíčovou, jelikož zákonná úprava zániku nájmu bytu je nezbytná z hlediska ochrany práv nájemce, jakožto strany, kterou je nutno (už ze samotné podstaty věci) chránit více, než pronajímatele.

Důvod je vcelku lapidární. Zatímco pro pronajímatele představuje nájem bytu jako takového z valné většiny podstatu ekonomického zisku, pro nájemce je otázka nájmu a vztahů s nájmem spojených určitou křehkou oblastí, která se v konečném důsledku dotýká především jeho elementárních práv.

Zánik nájmu bytu je oblast zajímavá a praktická, kromě jiného také z toho důvodu, že se prakticky bez výjimek někdy týkala či týká každého z nás. Bytové - respektive nájemní - právo jako takové je oblast práva, která se týká mezilidských vztahů jak v ohledu a oblasti profesní, tak osobní.

Zároveň jde o oblast, která vyžaduje důslednou úpravu předpisů, jež souvisí především s otázkou výše zmíněné ochrany slabší strany, kterou ve vztahu nájemce – pronajímatel představuje (ať už máme na tuto problematiku jakýkoli názor) právě nájemce. Z toho důvodu musí být konkrétním a jasně daným způsobem vymezen výčet způsobů pro možnosti výpovědi nájmu ze strany pronajímatele. Je samozřejmé, že v oblasti skončení nájmu bytu bude vždy větší množství práv na straně nájemce právě kvůli záměru zákonodárce o omezení libovůle a ukončování nájmu ze strany pronajímatele. S tím souvisí mimo jiného i ustanovení § 711 odst. 1 občanského zákoníku, který hovoří o tom, že pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených zákonem, které je ještě „posíleno“ možností nájemce podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy je nájemci doručena výpověď.

I z hlediska sociálního je nájem bytu, co do důležitosti oblastí klíčovou, neboť z praktického hlediska se v jeho rámci realizuje a uspokojuje jedna ze základních lidských potřeb – potřeba bydlení.

Ustanovení §§ 659 – 723 hlavy sedmé občanského zákoníku upravují nájemní smlouvu a další instituty, které k obecnému pojmu „nájem“ či „nájemní právo“ patří.

Svým rozsahem patří úprava nájemní smlouvy jako závazkově právního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem k nejobsáhlejšímu a nejpracovanějšímu institutům recentního občanského práva hmotného.

Samotný nájem bytu, speciální úprava nájemního práva, je zakotven v ustanoveních §§ 685 až 711a občanského zákoníku, zánik nájmu bytu je upraven v ustanoveních § 710, § 711 a § 711a občanského zákoníku.

## **2. Nájemní smlouva jako institut občanského práva hmotného**

### **2.1. Historický vývoj občanského práva hmotného od nejstarších počátků do 18. století se zaměřením na právo římské.**

První počátky právního institutu, který slovy současné právní úpravy můžeme nazvat nájmem, lze najít v různých historických pramenech práva, respektive pramenech, které obsahují určitou formu, či jisté prvky hmotněprávní úpravy.

Nejobsáhlejší a nejucelenější informace z těchto prvních období máme z vývoje germánského práva a raného římského práva, kdy u obou těchto oblastí se toto dlouho realizuje v ryze nepsané, obyčejové rovině, až později jsou patrné a zřejmé více či méně úspěšné legislativní či kodifikační tendence.

Do určité doby byla totiž jak hmotněprávní, tak procesněprávní úprava dosti kusá a kazuistická, bez hlubších vnitřních souvislostí či vztahů, případně s velmi malou a pouze občasnou provázaností hmotného a procesního práva.

Nejzřejmější vývoj je patrný a evidentní právě ve shora zmíněném právu římském. Hned na začátku je třeba zdůraznit, že nejen co se hmotného práva samotného týče, ale hlavně co do obsáhlosti, propracovanosti a kvality zpracování římského práva jako celku, bylo na svou dobu nejrozsáhlejším, nejkompexnějším a hlavně nejucelenějším systémem práva.

#### **Locatio conductio rei jako římskoprávní ekvivalent nájemního vztahu**

Prvním psaným hmotněprávním institutem, o němž se dochovaly vcelku ucelené



informace a který měl již jasné znaky nájemního vztahu (v podobě, v jaké ho chápeme i dnes), bylo *Locatio conductio*. Konkrétně se jednalo o *Locatio conductio rei*.

V samotném komplexu římského práva byl kontrakt nazvaný *Locatio conductio* jedním z historicky nejmladších právních institutů a patřil do skupiny tzv. konsensuálních kontraktů (jedinou podmínkou uzavření takového kontraktu bylo projevení shodné vůle stran).

Vznik naprosté většiny z celé skupiny shora zmíněných konsensuálních kontraktů se datuje do období 2. století př. n. l.

Tato skupina obsahovala níže uvedené čtyři základní smluvní typy.

*Emptio venditio* - tržobá smlouva, jejímž obsahem byla výměna věcí za peníze;

*Locatio conductio* - viz níže uvedená definice;

*Societas* - společenská smlouva, jejímž obsahem bylo dosažení společného, právem dovoleného cíle více osob, zavázaných k vzájemnému plnění;

*Mandatum* - příkazní smlouva, jejímž obsahem bylo bezplatné obstarání cizích záležitostí;

Dle publikace Římské právo autorů Jaromíra Kincla a Valentina Urfuse z roku 1990, je *Locatio-conductio* „synallagma, jehož předmětem je buď úplatné užívání cizí věci anebo cizí pracovní síly, anebo provedení určitého díla.“<sup>1</sup>

Z této vcelku přesné a jasné definice je patrné, že pojem *Locatio conductio* se týkal jak nájemních, případně pachtovních vztahů, tak i „pracovněprávních vztahů“ (lépe řečeno pracovních vztahů, či vztahů „týkajících se práce“), v neposlední řadě se pod tento pojem dala zařadit i smlouva o dílo a vzhledem k tomu, že se jednalo o

---

<sup>1</sup> Kincl, Urfus, Římské právo, 1990, s. 315

závazek synallagmatický, bylo jeho pojmovým znakem mimo jiné i vzájemné protiplnění.

S ohledem na shora uvedené, obzvláště co se týče šíře a rozsahu toho, co tento smluvní typ všechno upravuje, je celkem pochopitelné, že systém římského práva rozlišoval tři modifikace, respektive tři níže uvedené a specifikované části *Locatio conductio*.

*Locatio conductio rei* – smlouva nájemní, či pachtovní, jejímiž stranami jsou locator („pronajímatel“, „propachtovatel“) a conductor („nájemce“, „pachtýř“).

Synallagmatický závazek spočíval v tom, že locator postoupil conductorovi do detence určitou věc, která musela být druhově určená a conductor měl právo ji v případě nájmu užívat a v případě pachtu užívat a požívat. Tato smlouva se sjednávala na dobu určitou a locatorovi za postoupení věci do detence náležela úplata. Pokud měly strany *locatio conductio rei* zájem v nájemním vztahu pokračovat, nebylo nutné uzavírat novou smlouvu, pouze stačilo využít institutu *relocatio tacita* (obnovení nájmu mlčky).

Pokud tedy strany po uplynutí termínu uvedeného ve smlouvě v této pokračovaly, posuzovaly se vzájemné projevy vůle jako uzavření nové smlouvy téhož znění (po formální stránce došlo k pouhému prodloužení té původní smlouvy).

Jako důkaz propracovanosti a obsáhlosti systému římského práva lze uvést i skutečnost, že již v této době platná právní úprava znala institut, který odpovídal současnému podnájmu a conductor mohl (pokud nebyla smlouva sjednána tak, že to nelze) poskytnout věc do užívání další osobě.

*Locatio conductio operarum* - smlouva pracovní, či námezdní, jejímiž stranami jsou locator („námezdní pracovník“) a conductor („zaměstnavatel“).

Synallagmatický závazek spočíval v tom, že locator poskytl conductorovi za úplatu určité služby. Obsahově se však tato smlouva mohla týkat pouze prací tzv. nižšího druhu, hlavně tedy těžkých manuálních prací. Locator na příkaz a dle zadání

conductor provedl určitou práci a za poskytnutí této služby mu náležela mzda, kterou mu byl conductor povinen vyplatit.

S ohledem na vcelku podstatnou skutečnost shora uvedenou, tedy to, že se locatio conductio operarum mohlo obsahově týkat pouze těžkých manuálních prací, lze předpokládat, že se tento smluvní typ nejspíše vyvinul ze smlouvy o pronájmu otroků.

Locatio conductio operis – smlouva o dílo, jejímiž stranami jsou locator („ten, kdo objednává“, „objednatel“) a conductor („objednaný“).

Synallagmatický závazek spočíval v tom, že locator za úplatu využil pracovní síly conductoru k dosažení určitého cíle (například zhotovení nábytku, či ušití bot, vyčištění šatů). Aby se jednalo opravdu o Locatio conductio operis, bylo nutné, aby locator dodal conductorovi materiál (pokud bylo předmětem smlouvy zhotovení věci), případně aby conductorovi předal věc, která se má zpracovat, lépe řečeno, na níž se má využít conductorovy pracovní síly (například oprava meče). V případě, že locator nedodal vlastní materiál či nepředal věc, která se měla zpracovat a conductor pracoval s vlastním materiálem, jednalo se o smlouvu trhovou a ne o smlouvu o dílo.

Vývoj práva v období feudálního, respektive absolutistického státu obecně, se zaměřením na komplexní porovnání vývoje práva v různých evropských státech, by pro přílišnou rozdrobenost, historickou a ideovou nesourodost a ve své podstatě i značnou kazuističnost (lépe řečeno izolovanost) vývoje v té které oblasti, nebylo s ohledem na daný rozsah této práce a s přihlédnutím k jisté presumpci kvality zpracování, možné.

## **2.2. 19. století v Evropě a kodifikace práva občanského**

Dalším, již veskrze moderním stupněm vývoje, jsou velké kodifikační počiny v rámci různých právních odvětví, realizované v některých evropských zemích. Nejvýznamnějším, nejdůležitějším a možno říci i vzorovým projevem těchto snah, který bychom mohli nazvat předlohou všech dalších kodifikačních počínů, je Code civile.

Tento kodex vznikl v roce 1804 v porevoluční Francii a ovlivnil drtivou většinu všech evropských zemí.

Vliv Code civile, byl natolik silný, že již relativně dosti brzy (konkrétně v roce 1811) vyústil v obsáhlou rakouskou kodifikaci občanského práva. Tento rozsáhlý a velmi komplexní kodifikační počín vstoupil do historie jako Všeobecný zákoník občanský (in eventum Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie, zkráceně ABGB)<sup>2</sup>.

Všeobecný zákoník občanský, který byl vyhlášen dne 1. 6. 1811 s platností a účinností od 1. 1. 1812, byl moderní a velmi pokrokový kodex, podstatně vycházející z koncepce a ze zásad římského práva.

V Německu bylo občanské právo kodifikováno v roce 1900 vydáním německého občanského zákoníku.

### **2.3. Vývoj v českých zemích do roku 1950**

Pro vývoj občanského práva hmotného v českých zemích v období středověku vesměs platí obecné postuláty uvedené výše. V první řadě je zde jednoznačně patrný značný vliv práva římského, které se táhne jako červená nit právní historií celé středověké Evropy. Postupně také dochází ke vzájemnému prolínání a srůstání práva zemského s právem městským. Velmi významným počinem, který je třeba zmínit, je vydání Obnoveného zřízení zemského (1627 pro Čechy, 1628 pro Moravu a ostatní země Koruny české). Kromě právního zakotvení absolutismu a posílení centralizačních tendencí došlo k zavedení římsko-kanonického procesu a Koldínův městský zákoník se stal subsidiárním pramenem zemského práva.

Dalším významným počinem bylo vydání prvního dílu Všeobecného občanského

---

<sup>2</sup>[http://cs.wikipedia.org/wiki/V%C5%A1eobecn%C3%BD\\_z%C3%A1kon%C3%ADk\\_ob%C4%8Dansk%C3%BD](http://cs.wikipedia.org/wiki/V%C5%A1eobecn%C3%BD_z%C3%A1kon%C3%ADk_ob%C4%8Dansk%C3%BD)

zákoníku dne 1. 11. 1786 Josefem II. Tento předpis ve svých pěti částech pojednával mimo jiné o postavení sirotků, upravoval rodinné právo, ale byly v něm promítnuty i důsledky zrušení nevolnictví.

Kodifikační práce postupně vyústily až vydáním Všeobecného zákoníku občanského 1. 6. 1811, který v českých zemích platil od 1. 1. 1812. Tento moderně zpracovaný a hlavně ucelený zákoník vycházející z přirozenoprávní teorie sestával z úvodu a ze tří dílů (první díl pojednával o právu osobním, druhý díl o právu k věcem a o dělení věcí v právním smyslu a třetí díl se týkal práv osobních a věcných), 38 hlav, které obsahovaly celkem 1502 paragrafů.

Všeobecnému zákoníku občanskému předcházela „vyhlášovací patent č. 946 zákonů soudních z 1. června 1811 a sestával z úvodu a tří dílů.“<sup>3</sup>

Všeobecný zákoník občanský upravoval nájemní vztahy v hlavě dvacáté páté (O nájemních a pachtovních, o dědičných nájemních smlouvách a o smlouvách o dědičný úrok.). Konkrétně § 1090 uvádí: „Smlouva, kterou někdo obdrží užívání nezuživatelné věci na jistou dobu a za určitou cenu, nazývá se vůbec nájemní nebo pachtovní smlouvou.“

Z praktického hlediska se nájem lišil od pachtu následovně:

O nájem se jednalo tehdy, obdržel-li někdo věc pouze do užívání na určitou dobu, za úplatu a bez nutnosti dalšího zpracování.

Pachtem se daný právní vztah nazýval tehdy, obdržel-li někdo na určitou dobu a za úplatu právo brát z věci požitky. K výkonu práva pachtu bylo zpravidla nutné určité přičinění (pachtýř se musel o věc náležitě starat tak, aby jeho úsilím zapříčiněné a následně vzniklé přírůstky věci mohly být spotřebovány, čímž bylo zároveň realizováno jeho právo *ius fruendi* – právo brát z věci užitky).

Již velmi brzy po vzniku samostatné Československé republiky dne 28. 10. 1918 byl vydán zákon č.11/1918 Sb., kterým bylo až na malé výjimky recipováno právo

---

<sup>3</sup> Karel Malý a kolektiv, České a Československé právní dějiny, 2003, s. 203

rakouské a uherské. Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 se tedy stal součástí Československého právního řádu, ve kterém až na dílčí novely (např. 320/1919 Sb. tzv. manželská novela), přetrval v upravené podobě až do konce roku 1950, kdy byl s účinností od 1. 1. 1951 nahrazen zákonem č. 141/1950 Sb.

#### **2.4. Vývoj v Českých zemích v letech 1950 – 1964, zákon č. 141/1950 Sb.**

Dne 25. 10. 1950, byl Národním shromážděním přijat pod č. 141/1950 Sb. občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník z roku 1950“), který nahradil skoro 140 let starý Všeobecný občanský zákoník.

Občanský zákoník z roku 1950 se skládal z šesti částí, které obsahovaly celkem 570 paragrafů. První a druhá část se týkaly úvodních a obecných ustanovení, třetí část pojednávala o právech věcných, čtvrtá (nejobsáhlejší část) o právu závazkovém, pátá část o právu dědickém a poslední, šestá část se týkala ustanovení přechodných a závěrečných.

Lze tedy říci, že oproti úpravě obsažené ve Všeobecném občanském zákoníku se úprava dle občanského zákoníku z roku 1950 velmi podstatně zúžila. Tento krok tehdejších „nezávislých“ zákonodárců směrem k postupnému přibližování se sovětské předloze, byl ovšem pochopitelný.

Největší změna se samozřejmě dotkla věcných práv, obzvláště pak práva vlastnického, jehož pojetí bylo ideologicky nejvíce překrouceno a pozměněno.

Občanský zákoník z roku 1950 sice pojem soukromé vlastnictví znal a dokonce byl i součástí hmotněprávní úpravy, ovšem dikce § 106 byla dosti nesrozumitelná a prakticky „nic neříkající“. Ve zmíněném ustanovení bylo stran soukromého vlastnictví uvedeno, že „se spravuje ustanoveními danými pro právo vlastnické, pokud z nich

neplyne, že platí jen o vlastnictví socialistickém nebo osobním.“<sup>4</sup>

Nejvýstižněji lze celý ideový záměr občanského zákoníku z roku 1950 ilustrovat citací části důvodové zprávy k danému kodexu. V této je mimo jiné uvedeno;

„Socialistické vlastnictví se stává základem a páteří nového občanského práva, jehož těžiště se přesunuje na pole práva věcného.

Buržoasní pojetí vlastnictví jako vlastnictví soukromého, „jediného“ a „universálního“, je rozbito.“<sup>5</sup>

Samotná úprava nájmu, respektive nájemní smlouvy, je obsažena v části čtvrté, hlavě dvacáté a je vymezena ustanoveními §§ 387 až 409.

Předmětná úprava ve své systematice nerozlišuje nájem věcí movitých a nemovitých, ani neobsahuje speciální, či zvláštní ustanovení o nájmu bytu. Bez ohledu na tuto skutečnost lze říci, že hmotněprávní úprava nájmu dle občanského zákoníku z roku 1950 je dosti kusá, v některých částech konkrétních ustanovení i nejednoznačná.

Až po přečtení důvodové zprávy k §§ 398 až 402 lze dovést, že „osnova rozlišuje nájmy sjednané na dobu určitou a nájmy sjednané na dobu neurčitou.“<sup>6</sup>

Z ustanovení § 398 občanského zákoníku z roku 1950 však shora uvedená skutečnost zřejmá není, neboť zde zákon hovoří pouze o nájemním vztahu, který je uzavřen na dobu určitou.

Konkrétně je v ustanovení § 398 uvedeno, že „Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.“<sup>7</sup>

Z této věty však nelze výkladem jednoznačně dovést, že by zákon dával

---

<sup>4</sup> Zákon č. 141/1950 Sb. občanský zákoník, § 106

<sup>5</sup> Občanský zákoník, Orbis – Praha, 1956, s. 40

<sup>6</sup> Občanský zákoník, Orbis – Praha, 1956, s. 280

<sup>7</sup> Zákon č. 141/1950 Sb. občanský zákoník, § 398

možnost uzavření nájmu na dobu neurčitou a proto zde v rámci relevantního právního výkladu tohoto ustanovení zůstává pouze shora uvedená důvodová zpráva a všeobecně známá obecná zásada právní, která uvádí, že co není zákonem zakázáno, je dovoleno.

Jediným ustanovením, z něhož lze dovodit, že se úprava nájmu v občanském zákoníku z roku 1950 vztahovala i na určité „prostory“ (z dále uvedeného není jednoznačně patrné, zda se jednalo o nebytové prostory, byty, či cokoli ostatního) je ustanovení § 401, ve kterém zákon hovoří o najatých místnostech.

Je však možné říci, že se toto ustanovení vztahuje i na byty, neboť předpisem, který byl k občanskému zákoníku z roku 1950 v postavení *lex specialis*, byl mimo jiné i zákon č. 138/1948 Sb. o hospodaření s byty.

Stejně jako ostatní předchozí kodexy, tak i občanský zákoník z roku 1950 obsahoval v § 392 i ustanovení o podnájmu, jehož možnost byla jako v ostatních případech podmíněna smluvní úpravou (v případě, že nájemní smlouva řešila otázku podnájmu, musel mít nájemce v nájemní smlouvě od pronajímatele danou jasnou dispozici k případnému uzavření podnájmní smlouvy). Pokud nájemce porušil povinnost stran podnájmu, která byla zakotvena v nájemní smlouvě, měl pronajímatel dle ustanovení § 392 odst. 2 občanského zákoníku z roku 1950, právo od smlouvy odstoupit.

## **2.5. Zákon č. 40/1964 Sb. a recentní právní úprava se zaměřením na nájem bytu**

Dne 1. 4. 1964 nabyl účinnosti zákon č. 40/1964 Sb. (dále jen „občanský zákoník“), který v dosti pozměněné podobě platí dodnes. Přijetím tohoto zákona se v našem právním řádu objevil doposud neznámý hmotněprávní institut, kterým bylo tzv. osobní užívání. Tímto osobním užíváním nebylo z praktického hlediska nic jiného, než „klasický nájem“, ovšem době poplatný zákonodárce podstatné jméno nájem nejspíše považoval za příliš „buržoazní a kapitalistické“, v každém případě však hodné změny.



Tato tendence socialistického zákonodárce lze velmi pěkně ilustrovat například následující citací z Učebnice Československého občanského práva z roku 1964.

„Tyto způsoby vedly mimo to k různým spekulacím soukromých vlastníků pozemků, kteří takto získávali těžce postižitelné, bezpracné příjmy. Převody pozemků do vlastnictví jednotlivců jsou proto z hlediska zájmů společnosti neúčelné, právě tak, jako užívání pozemků na základě nájmu.“<sup>8</sup>

Občanský zákoník na samém počátku rozlišoval čtyři níže uvedené druhy osobního užívání, jejichž úprava byla ohraničena §§ 152-221 občanského zákoníku.

V části třetí, hlavě první občanského zákoníku bylo ustanoveními §§ 152-189 upraveno osobní užívání bytu, v části třetí, hlavě druhé bylo v ustanoveních §§ 190-195 upraveno osobní užívání jiných obytných místností, v části třetí, hlavě třetí bylo v ustanoveních §§ 196 a 197 upraveno osobní užívání místností nesloužících k bydlení a posledním druhem osobního užívání, bylo osobní užívání pozemků, které bylo upraveno v části třetí, hlavě čtvrté v ustanoveních §§ 198-221 občanského zákoníku.

Nájem, jako klasický hmotněprávní institut, byl do občanského zákoníku opět zaveden k 1.1.1992 zákonem č. 509/91 Sb.

Je však všeobecně známou skutečností, že léta 1948 – 1989 jsou poznamenána obdobím totality a charakteristickým znakem legislativních úprav je přerušení kontinuity vývoje některých institucí a tendenční směřování k cílům, které byly poplatné tehdejší době. Tímto neblahým trendem byl postižen i občanský zákoník.

Všechny hmotněprávní předpisy včetně procesního předpisu - občanského soudního řádu z roku 1963 (zákon č. 99/1963 Sb.), byly vybudovány na socialistické koncepci (hlavně po vzoru Ruských kodexů), která spočívala v tom, že stát prostřednictvím soudního procesu zasahoval i do soukromoprávních vztahů. Základní zásady typické pro demokratické kodexy byly překrouceny a pošlapány a do popředí se dostává ideologicky zdeformovaná zásada materiální pravdy, jejímž jménem šlo

---

<sup>8</sup> Knapp, Plank, Učebnice Československého občanského práva, Orbis – Praha, 1965, s. 84

odůvodnit ingerenci a intervenci státu respektive státních zájmů do civilního řízení. Těmito „úpravami“ byla na dlouhou dobu negativně ovlivněna víra občanů v záruku soudní ochrany svých práv.

Nejlépe celé shora popsané období vystihuje ideový pohled na soukromé vlastnictví (které až na jisté výjimky- např. ustanovení § 489 ve znění k. 1.4.1964, již občanským zákoníkem nijak zvlášť upraveno nebylo), který lze nalézt v Učebnici Československého občanského práva z roku 1964;

„Toto soukromé vlastnictví, které v našich společenských vztazích postupně mizí, má už dnes zcela jiný charakter než má soukromé vlastnictví v kapitalistické společnosti. Státní moc v rukách pracujícího lidu v čele s dělnickou třídou a úplné vítězství socialistické hospodářské soustavy zabezpečují totiž, že soukromé vlastnictví dosud existující v naší společnosti není a nemůže být nástrojem vykořisťování.“<sup>9</sup>

Diskriminační charakter monopolu státní moci, byl samozřejmě odstraněn, ale v dnešní době je revize 48 let starého zákona č. 40/1964 Sb. nejen více než potřebná, ale dle mého názoru i nutná a nevyhnutelná.

Nemyslím si však, že nejvhodnější způsob, který bylo možné zvolit, je přijetí „nového občanského zákoníku“, z pera autorského kolektivu kolem prof. Karla Eliáše. A to nejen vzhledem k porušení kontinuity vývoje občanského práva (bez ohledu na to, jaký názor na tuto otázku v řadách odborné veřejnosti převažuje), která dle mého názoru po přijetí shora uvedeného kodexu zcela jistě nastane.

Ať už byly shora popsané zákony z období počínajícího rokem 1950 do současnosti (bez ohledu na jejich ideologickou zátěž v letech 1950 – 1989) jakékoli (po stránce kvalitativní, systematické, terminologické apod.), v praktickém životě se používaly a řekl bych, že radikální změna (v podobě "odklonu o 180 stupňů" oproti současné právní úpravě), k níž přijetím nového kodexu dojde, není řešením nejoptimálnějším.

---

<sup>9</sup> Knapp, Plank, Učebnice Československého občanského práva, Orbis – Praha, 1965, s. 13-14

Když nic jiného, tak alespoň terminologická stránka měla být zachována.

Vzhledem ke skutečnosti, že obě komory Parlamentu České republiky návrh nového občanského zákoníku schválily (dne 9.11.2011 Poslanecká sněmovna a dne 25.1.2012 Senát) a zároveň byl dne 20.2.2012 splněn poslední formální předpoklad (návrh byl podepsán prezidentem republiky), bude tento předpis s účinností k 1.1.2014 platnou životaschopnou součástí našeho právního řádu.

V současné době je úprava občanského práva hmotného obsažena v zákoně č. 40/1964 Sb., jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 58/1969 Sb., č. 131/1982 Sb., č. 94/1988 Sb., č. 188/1988 Sb., č. 87/1990 Sb., č. 105/1990 Sb., č. 116/1990 Sb., č. 87/1991 Sb., č. 509/1991 Sb. (úplné znění vydáno pod č. 47/1992 Sb.), č. 264/1992 Sb., č. 267/1994 Sb., č. 104/1995 Sb., č. 118/1995 Sb., č. 89/1996 Sb., č. 94/1996 Sb., č. 227/1997 Sb., č. 91/1998 Sb., č. 165/1998 Sb., č. 159/1999 Sb., č. 363/1999 Sb., č. 27/2000 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 227/2000 Sb., č. 367/2000 Sb., č. 229/2001 Sb., č. 317/2001 Sb., č. 501/2001 Sb. ( ve znění nálezů US č. 476/2002 Sb.), č. 125/2002 Sb., č. 135/2002 Sb., č. 136/2002 Sb., č. 320/2002 Sb., č. 88/2003 Sb., č. 37/2004 Sb., č. 47/2004 Sb., nálezem Ústavního soudu č. 278/2004 Sb., zákony č. 480/2004 Sb., č. 554/2004 Sb., č. 359/2005 Sb., č. 56/2006 Sb., č. 57/2006 Sb., č. 107/2006 Sb., č. 115/2006 Sb., č. 160/2006 Sb., č. 264/2006 Sb., ve znění zákonů č. 218/2007 Sb. a č. 282/2009 Sb., č. 315/2006 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 230/2008 Sb., č. 306/2008 Sb., č. 384/2008 Sb., č. 215/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 285/2009 Sb., č. 155/2010 Sb., č. 28/2011 Sb., č. 132/2011 Sb., č. 139/2011 Sb. a s přihlédnutím k redakčnímu sdělení Sbírky zákonů o opravě tiskových chyb uveřejněnému v částce 29/2000 Sb.

Nájemní smlouva jako institut občanského práva hmotného je upravena v občanském zákoníku v hlavě sedmé. Úprava hlavy sedmé je dále rozdělena do osmi oddílů a zahrnuje ustanovení §§ 663 – 732 občanského zákoníku.

Nejkomplexnější a zároveň i neobsáhlejší co do vlastního rozsahu zákonného textu je úprava oddílu čtvrtého, který obsahuje v ustanoveních § 685 – 716 zvláštní ustanovení o nájmu bytu.

Způsoby zániku nájmu bytu se zabývá ustanovení § 710 občanského zákoníku, § 711 občanského zákoníku řeší situace, kdy lze vypovědět nájem bez přivolení soudu, § 711a občanského zákoníku obsahuje situace, při kterých lze nájem vypovědět pouze s přivolením soudu, a v ustanovení § 712 občanského zákoníku jsou upraveny bytové náhrady.

## **3. Definice bytu**

### **3.1. Definice bytu dle § 2 písm. b ZOVB**

Dne 24. 3. 1994 byl Parlamentem České republiky schválen zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“).

Díky tomuto významnému a pro moderní právní úpravu velice potřebnému legislativnímu počínu, kterým přijetí zákona o vlastnictví bytů bezesporu bylo, je v našem právním řádu s účinností od 1. 5. 1994 možné nalézt legální definici všeobecně velmi hojně používaného pojmu „byt“.

Ustanovení § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů stanoví, že pro účely tohoto zákona se bytem rozumí „místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení“.

Tato definice však nebyla v našem právním pořádku žádnou převratnou novinkou, neboť se v podstatě jednalo o definici, která byla přejata z ustanovení § 62 zákona č. 41/1964 Sb. (dále jen „zákon o hospodaření s byty“), a to pouze s tím rozdílem, že pro potřeby zákona o vlastnictví bytů byla vypuštěna poslední část (za „a“) shora uvedeného ustanovení § 62 zákona o hospodaření s byty. Ona vypuštěná část měla následující znění „a mohou tomuto svému účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.“

Co se týče otázky vymezení účelu, k němuž místnost či soubor místností slouží, toto by mělo být uvedeno v kolaudačním rozhodnutí, respektive toto je stanoveno a specifikováno kolaudačním rozhodnutím, případně rozhodnutím o změně užívání stavby.

Toto tvrzení se prakticky shoduje s právní větou rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky (dále jen „Nejvyšší soud“) ze dne 22.10.2004 ve věci vedené pod sp.

zn. 26 Cdo 2626/2003, které říká, že „Rozhodující pro vymezení souboru místností (jednotlivé obytné místnosti) jako bytu je právní stav založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby (případně o změně účelu jejího užívání).“<sup>10</sup>

Tím, co však lze označit za nový zákonný pojem, je výraz „rozestavěný byt“. Zákon o vlastnictví bytů v § 2 písm. e) stanoví, že pro účely tohoto zákona se rozumí:

„rozestavěným bytem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“.

Díky této legislativní úpravě je v současné době již možné uvést a specifikovat rozestavěný byt (jednotku) v prohlášení vlastníka budovy. Obligatorní podmínkou k takovému kroku je samozřejmě soulad tvrzeného se skutečným stavem. To znamená, že se taková rozestavěná jednotka v domě musí fakticky nacházet. Podle důvodové zprávy k zákonu č. 103/2000 Sb. (novela zákona o vlastnictví bytů) je definování shora uvedeného důležité zvláště při negociaci, případně při následné realizaci smlouvy o výstavbě dle příslušných ustanovení zákona o vlastnictví bytů (§ 17 a násl.).

### **3.2. Družstevní byt**

Družstevní byt, respektive tento výraz, je jak laickou, tak převážnou částí odborné veřejnosti hojně používaný termín, se kterým se každý, kdo se věnuje soukromému právu, ve své praxi jistě setkává velmi často.

I ti, kteří se soukromému právu nevěnují vůbec, se však s tímto výrazem minimálně jednou v životě potkali, neboť samotný tento výraz je hojně používaný a dá se říci i „všeobecně známý“.

Je však onen družstevní byt výlučným majetkem družstva (jak bychom mohli za použití gramatického výkladu dovodit z přídavného jména „družstevní“) nebo ne? A

---

<sup>10</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 2626/2003

existuje nějaká zákonná (legální) definice toho, co je vlastně družstevní byt, respektive, co všechno pod onen pojem spadá? Aní na jednu ze shora uvedených otázek jednoznačně a s jistotou odpovědět nelze.

Ačkoli se termín družstevní byt na několika místech a v různých souvislostech v občanském zákoníku vyskytuje (například ustanovení § 685 odst. 2 nebo ustanovení § 700 odst. 3), vymezení toho, co je oním družstevním bytem, však není úplně jednoduché, neboť žádná legální definice daného pojmu neexistuje, občanský zákoník, ani jiný hmotně právní předpis ji neobsahuje.

Družstevní byt jako takový žádné předpisy hmotného práva výslovně nedefinují a proto je také dosti obtížné vyslovit jasnou, jednoznačnou a pokud možno všeobsahující definici.

Částečně je možné odpověď na tuto otázku nalézt v rozhodnutí Nejvyššího soudu z roku 2001, které lze dohledat ve Sbírce soudních rozhodnutí pod označením R 12/2001 (rozhodnutí ze dne 29.7.1999 ve věci vedené pod sp. zn. 21 Cdo 327/99).

Toto rozhodnutí mimo jiné říká, že „Družstevním bytem se rozumí byt, který družstvo pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání svým členům“.<sup>11</sup>

S tímto vymezením lze ve své podstatě souhlasit, neboť odpovídá danému účelu, pro který jsou družstva (konkrétně družstva bytová) zakládána.

Pro pochopení vztahu mezi bytem v osobním vlastnictví a družstevním bytem, lépe řečeno pro pochopení právního postavení vlastníků, je však nutné podrobit pojem „družstevní byt“ poněkud hlubšímu rozboru.

Ustanovení § 221 odst. 1 obchodního zákoníku definuje družstvo jako společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů. Dále je v ustanovení § 221

---

<sup>11</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 21 Cdo 327/99

odst. 2 obchodního zákoníku uvedeno, že družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členům, je družstvem bytovým.

S ohledem na shora uvedené lze říci, že družstevním bytem je byt, který bytové družstvo pronajímá, či jinak poskytuje k užívání svým členům, čímž dozajista plní svou shora popsanou funkci (§ 221 odst. 2 obchodního zákoníku). V souvislosti s tímto ustanovením je nutné odkázat na ustanovení § 685 odst. 2 občanského zákoníku, které podmiňuje uzavření nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva tím, že nájemní smlouvu lze uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva. Je však nutné zdůraznit, že ani stanovy družstva nesmí být v rozporu s hmotněprávní úpravou. V případě, že je některá část stanov v rozporu s hmotným právem, je tato část absolutně neplatná.

Jako příklad lze použít institut společného nájmu bytu. Oproti úpravě společného nájmu bytu v obecné rovině totiž občanský zákoník v ustanovení § 700 odst. 3 uvádí, že společný nájem družstevního bytu může vzniknout pouze mezi manželi, čímž tento institut předem individualizuje a zužuje, a zároveň vymezuje jasný okruh osob, na které se toto ustanovení bude vztahovat.

Výrazné obtíže také mohou nastat (a dosti často opravdu nastávají) v případě smrti vlastníka družstevního podílu a následného vypořádání tohoto družstevního podílu v rámci dědického řízení.

Zatímco byt v individuálním vlastnictví lze v rámci dědického řízení vypořádat prakticky jakýmkoli způsobem, který neodporuje zákonu, či jej neobchází (dědictví lze vypořádat rozdělením bytu mezi několik spoluvlastníků, lze jej přikázat jednomu jedinému vlastníku s tím, že ostatním dědicům vyplatí hodnotu jejich podílu, lze uzavřít dědickou dohodu v tom duchu, že se družstevní podíl prodá a výtěžek se dle velikosti dědických podílů rozdělí mezi dědice, apod.), s družstevním podílem je to složitější. A to právě s ohledem na předem jasné a dané zákonné dispozice (shora zmíněné ustanovení § 700 odst. 3 občanského zákoníku). Je-li dědic pouze jeden a člen družstva (nájemce bytu) nemá manžela, je situace vcelku jednoduchá a jasná. Členský podíl (respektive členství v bytovém družstvu) získá dědic, na něhož také přejde právo nájmu



bytu.

Pokud je ovšem dědiců více, není možné, aby na základě právní události-smrti zůstavitele a následného autoritativního rozhodnutí notáře, jako soudního komisaře, či dědického soudu (schválení dědické dohody, či pravomocné rozhodnutí dědického soudu) dědicům vznikl společný nájem družstevního bytu.

Pojem družstevní byt má tedy předem jasně dány své limity a dá se říci, že ve své podstatě je hmotným právem (byť pouze implicitně) pozitivně vymezen.

Potřeba a hlavně nutnost osvětlení této problematiky, je nezbytná pro samotnou podstatu pochopení institutu družstevního vlastnictví jako takového.

V praxi se někdy setkáváme s tím faktem, že občas ani někteří zástupci z řad odborné právníkové veřejnosti, nejsou bohužel schopni plně pochopit či odlišit rozdílnost a specifickou družstevního vlastnictví bytu oproti osobnímu vlastnictví bytu, domu, či bytové jednotky.

Zatímco vlastník (ať už se jedná o „klasické“ osobní, respektive individuální vlastnictví ve své nejčistší podobě, podílové spoluvlastnictví, vlastnictví v rámci společného jmění manželů, atp.) bytové jednotky je vlastníkem určité konkrétní věci nebo její části, vlastnit družstevní byt (jako věc v právním smyslu) z čistě právně teoretického pohledu totiž nelze.

Člen bytového družstva totiž může vykonávat vlastnické právo v celém svém rozsahu pouze k družstevnímu podílu (se kterým jsou spojena určitá práva a povinnosti, v první řadě pak právo nájmu), ne však k bytu, tedy místnosti nebo souboru místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, jako takovému.

Nejlépe je tuto rozdílnost možné ilustrovat na odlišnostech dvou různých věcí v právním slova smyslu.

Věc číslo jedna - bytová jednotka jako předmět vlastnického práva, je dle

základního dělení věci (§ 119 odst. 1 občanského zákoníku), věci nemovitou a předmětem vlastnictví i z materiálního hlediska (vlastník může realizovat vlastnické právo v celém svém rozsahu včetně práva věc zničit). Věc číslo dvě - družstevní podíl je samozřejmě také věcí, která může být, a je, předmětem vlastnického práva, ale dozajista ho již nelze označit za věc nemovitou.

S ohledem na absenci onoho materiálního (hovorově řečeno hmatatelného) substrátu dané věci číslo dvě ji ani není technicky možné zničit, neboť se jedná o věc, která je ve své podstatě pouhým nehmotným souborem určitých práv a povinností.

Tuto úvahu lze shrnout asi tak, že nejpatrnější rozdíl mezi bytem a družstevním bytem je v tom, že pokud někdo vlastní byt, vlastní jistou přesně definovatelnou a identifikovatelnou věc nemovitou, zatímco vlastník družstevního podílu v bytovém družstvu vlastní soubor práv a povinností, povětšinou spojených s právem nájmu konkrétní věci nemovité ve vlastnictví bytového družstva.

Existují ovšem jisté výjimky, které činí družstevní vlastnictví bytu o poznání méně zajímavým.

O takovou výjimku může jít například tehdy, je-li dům, v němž se předmětný družstevní byt nachází, ve vlastnictví tzv. novodobého družstva, respektive družstva investorského. Tento historicky nejmladší typ družstev byl a je zakládán za účelem výstavby konkrétního objektu, v němž se pak budou nacházet družstevní byty. Do této fáze se myšlenka a podstata družstevní bytové výstavby nemění.

Na rozdíl od lidových bytových družstev (lidové bytové družstvo je historicky nejstarší typ bytového družstva, povětšinou transformovaný z některého prvorepublikového bytového družstva) a stavebních bytových družstev (družstva vznikající od šedesátých let dvacátého století přibližně do roku 1989 v rámci komplexní bytové výstavby), u nichž byl při splnění jistých předem známých a daných předpokladů (v rámci následné privatizace bytového fondu) zákonný nárok na převod bytu do vlastnictví člena družstva (nájemce bytu), u investorských družstev je tento nárok pouze smluvní, tudíž není právně vymahatelným. V případě, že si člen družstva

tento nárok smluvně nezajistí, je z praktického hlediska nevynutitelný a záleží pouze na „libovůli“ členské schůze, jak o takovém nároku rozhodne. Člen takového družstva, se v případě, že má zájem na převod bytu do vlastnictví, musí obrátit na členskou schůzi s žádostí o vydání potřebného rozhodnutí.

Obchodní zákoník v § 239 odst. 4, písm. i) stanoví, že do působnosti členské schůze patří „rozhodování o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty“

Z ryze praktického hlediska jsou ovšem shora popsané rozdíly (z určitého úhlu pohledu) skoro zanedbatelné. Za koupí družstevního podílu stojí většinou naprosto stejná pohnutka kupujícího, jako při koupi bytové jednotky, a to realizace bytové potřeby (výstižněji řečeno potřeby bydlení) kupujícího.

Je ovšem pravdou, že individuální vlastnictví bytu je v současnosti vhodnější, než vlastnictví kolektivní a z čistě ekonomického hlediska je i výhodnější (vlastník může být zatížen zástavním právem, může uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, případně může část bytu nebo celý byt ve velmi krátké době prodat).

V této souvislosti odkazuji na část závěrečného resumé článku JUDr. Adély Matějkové, s níž se ve své podstatě také ztotožňuji:

„Kolektivní vlastnictví bytů a nebytových prostor považuji v dnešní době za jistý přežitek. Tam, kde to je možné, by proto měla být dána přednost vlastnictví individuálnímu. Vlastník se pravděpodobně bude o svou věc lépe starat, má více možností, jak s ní nakládat.“<sup>12</sup>

Případné výhody či nevýhody toho kterého institutu (osobní vlastnictví, spoluvlastnictví, členství v bytovém družstvu atd.) by samozřejmě bylo možné rozebrat podrobněji, hlouběji a v případných vzájemných souvislostech, ale jelikož tato otázka není hlavním tématem práce, jsem přesvědčen, že hlubší rozbor pojmu družstevní byt by již byl zbytečným ideovým odklonem od daného tématu.

Pro pochopení určitých situací, které se v nájemních vztazích mohou objevit, je

---

<sup>12</sup> Matějková Adéla, Družstevní byt versus vlastnictví bytu, Právní rádce srpen 2008, s. 19

však výklad institutu družstevního vlastnictví jako takového, respektive družstevního vlastnictví bytu, více než potřebný a dá se říci i nezbytný.

### **3.3. Byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení**

Zákonné vymezení toho, co je bytem zvláštního určení a bytem v domech zvláštního určení se nachází v zákoně 102/1992 Sb., konkrétně se jedná o ustanovení §§ 9 a 10.

Implicitní odkaz právě na shora uvedenou hmotněprávní úpravu lze nalézt v občanském zákoníku, který v ustanovení § 685 odst. 4 uvádí;

„Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení“.

Ustanovení § 9 (prvá věta) zákona 102/1992 Sb. stanoví, že: „Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob“.

Toto vymezení je celkem přesné a jednoznačně z něho vyplývá, že nájemcem bytu zvláštního určení se může stát jen a pouze osoba zdravotně postižená.

Co se týče dispozic nájemní smlouvy, toto je upraveno v ustanovení § 9 odst. 2 zákona 102/1992 Sb. kde je uvedeno následující:

„Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil.

Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření krajského úřadu České republiky“

Zatímco byt zvláštního určení je ve své podstatě pouhým „obyčejným“ či „běžným“ bytem, pro jehož nájem je sice nezbytné být zdravotně postiženou osobou, ale nájem takového bytu se v ničem jiném podstatně neliší od nájmu běžného bytu, je byt v domě zvláštního určení bytem specifickým, hlavně komplexností rozsahu služeb, jež jsou nájemci či nájemcům takového bytu poskytovány.

Byty zvláštního určení slouží pro plnění bytových potřeb osob, které sice jsou zdravotně postižené, ale nevyžadují například plnou celodenní asistenci, pečovatelské či jiné služby, přítomnost lékařského nebo jiného odborného personálu. Takové osoby, nájemci bytů zvláštního určení, jsou povětšinou schopny, respektive měly by být schopny (ať už s většími či menšími omezeními) v daných bytech samostatně bydlet nebo si předmětné služby v daném rozsahu zajistit samy.

Oproti tomu byty v domech zvláštního určení dané služby dle zákonných dispozic poskytují. Lépe řečeno, aby mohly být jako byty v domech zvláštního určení označovány, musí poskytovat určitý rozsah služeb.

Ustanovení § 10 odst. 1 zákona 102/1992 Sb. definuje byty v domech zvláštního určení jako „byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany“.

Ustanovení § 10 odst. 2 zákona 102/1992 Sb. stanoví dispozice nájemní smlouvy o nájmu bytu v domě zvláštního určení následovně:

„Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právní nástupce.

Pokud byl byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností.“

Shora popsané ustanovení § 10 odst. 2 zákona 102/1992 Sb. je oproti úpravě obsažené v ustanovení § 9 odst. 2 zákona 102/1992 Sb. jasnější a dá se říci i nepatrně

náročnější na formální náležitosti nájemní smlouvy.

Pomineme-li to, že v obou případech je pro uzavření nájemní smlouvy nutné být osobou zdravotně postiženou (tato podmínka vyplývá již ze samotné právní úpravy, z níž je na první pohled patrná a jasná), je v případě, že se jedná o byt v domě zvláštního určení nutné ještě písemné doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, případně písemné doporučení jeho nástupce.

Oproti tomu u bytů zvláštního určení tato náležitost není nutná všeobecně, ale pouze v případě, že si ten, kdo takový byt svým nákladem zřídil, vyhradí, že nájemní smlouvu, lze uzavřít pouze na základě jeho písemného doporučení. Pokud si tedy ten, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nevyhradí, že nájemní smlouvu lze uzavřít pouze na základě jeho písemného doporučení, lze výkladem textu zákona dovodit, že ono písemné doporučení není k uzavření nájemní smlouvy nutné.

U bytů v domech zvláštního určení (jak ostatně vyplývá z výkladu samotného textu zákona) je písemné doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právní nástupce nutné vždy.

Pokud by tedy v době uzavírání nájemní smlouvy týkající se nájmu bytu v domě zvláštního určení takové doporučení nebylo zdravotně postižené osobě - budoucímu nájemci uděleno, byla by předmětná nájemní smlouva absolutně neplatná pro nedodržení formálních náležitostí, které jsou stanoveny zákonem.

## **4. Zánik nájmu bytu dohodou**

Dohodu stran, jako jeden z možných a zákonem aprobovaných způsobů zániku nájemního vztahu, je možné považovat za nejjednodušší a z právně ekonomického hlediska i nejlevnější a nejpraktičtější způsob, jakým může nájem bytu zaniknout.

Ustanovení § 710 občanského zákoníku mimo jiné stanoví, že „Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem“.

Z výše uvedeného je zřejmé, že zákon upřednostňuje zánik nájmu bytu dohodou před ostatními způsoby. Lze totiž usuzovat, že v případě uzavření dohody mezi pronajímatelem a nájemcem nejspíše nebude docházet k nejasnostem a případným vleklým a finančně náročným soudním sporům. V případě, že se pronajímatel a nájemce (případně společný nájemce) dohodnou, že chtějí uzavřít dohodu o zániku nájmu bytu, musí z této dohody být jasně patrný konkrétní projev vůle zúčastněných subjektů skončit nájem bytu.

Stran formy dohody o skončení nájmu bytu je v zákoně předeepsána podmínka, aby dohoda byla uzavřena písemně. Nutnost této formální náležitosti lze dovodit z ustanovení § 572 odst. 3 občanského zákoníku, které stanoví, že „Dohoda o zrušení závazku musí být uzavřena písemně, jestliže se zrušuje závazek sjednaný písemně.“ Lze tedy shrnout, že písemná forma je u dohody o zániku nájmu obligatorní a s ohledem na tuto její podstatnou náležitost ji tedy nelze platně uzavřít jinak, než písemně.

Samotná dohoda o zániku nájmu bytu, respektive zániku práva nájmu bytu, je dvoustranný právní úkon, uzavřený mezi pronajímatelem a nájemcem a jako takový musí vyhovovat náležitostem, které požaduje § 37 a násl. občanského zákoníku a jak již bylo uvedeno shora, musí být uzavřena písemně. Písemná forma musí být bezpodmínečně dodržena, v opačném případě by se totiž jednalo o absolutně neplatný právní úkon a na tento by se dle ustanovení § 39 občanského zákoníku hledělo jako na absolutně neplatný ex tunc.

Lze tedy říci, že pokud se pronajímatel a nájemce shodnou na tom, že nájemní vztah zanikne dohodou, nelze ji uzavřít ústně ani konkludentně (například faktickým opuštěním bytu, či odstěhováním se z bytu nájemcem).

Pokud tedy občanský zákoník v ustanovení § 686 odst. 1 (poslední věta) stanoví u nájemní smlouvy o nájmu bytu nutnost písemné formy, je jasné že shora popsany postup při uzavírání dohody o skončení nájmu je z formálního hlediska nutné dodržet a dohoda o skončení nájmu musí mít písemnou formu. Z hlediska právní teorie se jedná o dohodu o privativní novaci, neboť se nemění obsah závazku, ale závazek se ruší, respektive zaniká a nahrazuje se závazkem novým.

S odkazem na aktuální judikaturu Nejvyššího soudu (rozsudek ze dne 8.1.2002 ve věci sp. zn. 26 Cdo 893/2000) je nutné zdůraznit, že mezi pronajímatelem i nájemcem je možné i uzavření dohody dle ustanovení § 516 odst. 1 občanského zákoníku. Takováto dohoda je dohodou o kumulativní novaci a její podstata je v tom, že se v duchu této dohody mění obsah původního závazku. Nevyplyvá-li ovšem z této dohody nepochybně, že sjednáním nového závazku má dosavadní závazek zaniknout, vzniká nový závazek vedle dosavadního závazku, jsou-li pro jeho vznik splněny zákonem požadované náležitosti (§ 516 odst. 2 občanského zákoníku – nový závazek však vznikne pouze v případě, jsou - li pro jeho vznik splněny zákonem požadované náležitosti). Lze tedy říci, že pokud má na základě uzavření takové dohody původní závazek zaniknout, musí to z této dohody být jasně patrné a zřejmé. V opačném případě, tedy není-li skutečnost, že původní závazek zaniká z dohody dostatečně zřejmá, posuzuje se předmětná dohoda za dohodu o změně původního závazku.

Nezbytným předpokladem k uzavření jak dohody o kumulativní novaci tak i k uzavření shora popsané dohody o privativní novaci je samotná existence předmětného závazku, který má být změněn, lépe řečeno má trvat ve změněné podobě nadále, respektive má zaniknout a být nahrazen závazkem novým.

V odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího soudu ve shora uvedené věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 893/2000, je mimo jiné odpověď na otázku změny závazků v právně



teoretické rovině podána tak, že:

„Institut změny závazku (kumulativní novace) pojmově předpokládá, že k němu dochází za trvání stávajícího závazkového vztahu; také privativní novace jako právní skutečnost současně působící jak zánik závazku stávajícího, tak i vznik závazku nového, vychází z předpokladu, že zde existuje závazkový vztah, který má být nahrazen novým“.<sup>13</sup>

K úspěšné identifikaci charakteru uzavírané dohody (zda se jedná o kumulativní novaci či privativní novaci) a jejího obsahu je nutné a nezbytné přihlížet k projevené vůli stran. Tato projevená vůle stran pak musí být podrobena výkladovému pravidlu, které je zakotveno v ustanovení § 35 odst. 2 občanského zákoníku. Ať už se ale bude jednat o dohodu o kumulativní novaci nebo o dohodu o privativní novaci, je nutné zdůraznit, že ve všech potenciálních případech nemusí být uzavření té které dohody spojeno s následným zánikem nájmu bytu.

Pokud se pronajímatel a nájemce rozhodnou, že dohodu o skončení nájmu neuzavřou (nájemní vztah je například ukončen výpovědí pronajímatele dle určitého výpovědního důvodu vyplývajícího z ustanovení § 711 odst. 2 občanského zákoníku), nájemce iniciuje soudní řízení, během něhož zjistí, že by ono uzavření dohody o skončení nájmu bylo opravdu nejjednodušším způsobem jak celou věc vyřídit, může být postupováno formou uzavření soudního smíru. Je-li dle ustanovení § 99 o.s.ř. uzavřen soudní smír, má z hlediska procesního práva účinky pravomocného soudního rozhodnutí a v této věci vzniká překážka *res iudicatae*. Z hmotněprávního hlediska nahrazuje uzavřený smír dohodu o skončení nájmu.

Z hlediska obsahového a věcného však nesmí být dohoda v rozporu s ustanovením § 3 odst. 1 občanského zákoníku, respektive nesmí být v rozporu s dobrými mravy – případ, kdy „výkon práva v konkrétním případě sice neodporuje zákonu, je však v rozporu s dobrými mravy“.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 893/2000

<sup>14</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006, s. 49

## **5. Zánik nájmu bytu uplynutím doby**

Způsob zániku nájmu bytu uplynutím doby je upraven v ustanovení § 710 odst. 3 občanského zákoníku následovně: „V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby.“

V tomto případě zániku nájmu bytu je zánik samotný vázán na právní událost uplynutí doby. Dočasnost práva nájmu bude vyplývat z konkrétního ustanovení nájemní smlouvy, kterou pronajímatel s nájemcem uzavře. Smluvně podmíněny budou i případy, v nichž bude možné nájemní vztah prodloužit. Nebude-li však otázka možného prodloužení nájmu upravena smluvně, má se za to, že nájem až na výjimky zaniká uplynutím doby podle ustanovení § 578 občanského zákoníku. O takovou výjimku se bude jednat například v případě, že se účastníci smlouvy dohodnou, že nájem, který byl sjednán na dobu určitou, lze ukončit výpovědí, a to včetně výpovědi bez udání důvodu. V této souvislosti je nutné zmínit rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 8. 2000 ve věci vedené pod sp. zn. 30 Cdo 714/2000, které v odůvodnění mimo jiné uvádí následující:

„Mezi základní zásady soukromého práva patří zásada individuální autonomie, resp. autonomie vůle, zásada, že \"dovoleno je vše, co není výslovně zakázáno\", zásada *\pacta sunt servata*\" a zásada dispozitivnosti právní úpravy. Občanský zákoník v ustanovení § 676 odst. 1 stanoví, že nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. K dohodě o skončení nájmu *\jinak*\" může dojít buď současně s uzavíráním smlouvy, nebo i následně. Termín *\jinak*\" je možné interpretovat jako takové skončení nájmu, které vyjadřuje vůli účastníků smlouvy a současně neodporuje zákonu, neobchází jej nebo není v rozporu s dobrými mravy (§ 39 obč. zák.). V dané věci lze uzavřít, že zákon skončení nájmu dohodnutého na dobu určitou výpovědí nezakazuje. Nelze ani dovodit, že by takový způsob skončení smluvního vztahu obcházel zákon. Pokud se účastníci smlouvy na takovém způsobu skončení dohodli, byť bez specifikace výpovědních důvodů, nelze než mít za to, že je třeba respektovat autonomii jejich vůle, smluvní svobodu a zásadu *pacta*

sunt servanta.“<sup>15</sup>

Novelou, provedenou zákonem č. 132/2011 Sb., byla do zákonné úpravy ustanovení § 710 odst. 3 občanského zákoníku doplněna část, která uvádí, že: „Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu (§ 676 odst. 2)“. Před touto novelou byla předmětná situace řešena ustanovením § 685 odst. 6 občanského zákoníku a odkazovala na skutečnost, že na prodloužení nájemní smlouvy uzavřené na nájem bytu, se nepoužije ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku o prodloužení nájmu“.

Se shora uvedeným lze souhlasit, neboť zásada autonomie vůle ve spojení se zásadou dispozitivnosti právní úpravy poskytují v případě nájmu sjednaného na dobu určitou oběma účastníkům smluvního vztahu možnost, že v daném případě lze nájem sjednaný na dobu určitou ukončit výpovědí, případně výpovědí bez udání důvodu.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že od tohoto zákonného ustanovení se nelze odchýlit, ani pokud si to strany dohodnou. Nájemní vztah sjednaný na dobu určitou tedy bez výjimky končí uplynutím doby, na níž byl sjednán, bez možnosti prodloužení tohoto vztahu dohodou stran.

### **Zánik nájmu bytu sjednaného na dobu výkonu práce.**

„Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu určité práce, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal tyto práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod.“

Shora uvedené ustanovení § 710 odst. 4 ve spojení s úpravou ustanovení § 685 odst. 1 občanského zákoníku (druhá věta tohoto ustanovení stanoví, že lze sjednat nájemní smlouvu také na dobu výkonu určité práce nájemce) se vztahuje na specifický druh nájemního vztahu.

---

<sup>15</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 30 Cdo 714/2000

Ve své podstatě se také jedná o případ, kdy je nájem sjednaný na dobu určitou - na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele.

Ona určitost je však v tomto případě pojmem dosti relativním, lépe řečeno nekonkrétním. Je jasné, že daná doba výkonu práce je ve své podstatě také jen určitý časový úsek, který někdy začíná a který také samozřejmě někdy končí. Na rozdíl od běžného sjednání nájmu bytu na dobu určitou, kdy bude oběma stranám nájemní smlouvy znám jak počátek, tak konec nájemního vztahu, je však sjednání nájmu bytu na dobu výkonu práce odlišné. Největší a nejpodstatnější odlišnost lze spatřovat v tom, že nájem bytu sjednaný na dobu výkonu práce nemusí mít vždy přesně stanoven konec nájemního vztahu.

Takto sjednaný nájem pak končí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal předmětné práce vykonávat, aniž k tomu měl vážný důvod. Tento způsob zániku nájmu je popsán v ustanovení § 710 odst. 4 občanského zákoníku.

Ze shora uvedeného lze dovodit, že oním slovním spojením „aniž k tomu měl vážný důvod“ budou nejspíše subjektivní důvody na straně zaměstnance (nájemce), ze kterých má pronajímatel možnost vyvodit jak pracovněprávní (okamžité zrušení pracovního poměru zaměstnavatelem dle ustanovení § 55 zákona č. 262/2006 Sb. v platném znění), tak občanskoprávní (samotný zánik nájemního vztahu) následky. Velmi obecně by se proto tento způsob zániku nájmu dal označit jako nájem sjednaný na dobu určitou s tím, že samotné jeho skončení je vázáno na podmínku.

V případě, že nájemce bytu, jehož nájem byl sjednán dle dispozic ustanovení § 685 odst. 1, přestane vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat. Tato skutečnost vyplývá z ustanovení § 710 odst. 5 občanského zákoníku a byla do hmotněprávní úpravy zavedena novelou, provedenou zákonem č. 132/2011 Sb.

Z ustanovení § 710 odst. 5 občanského zákoníku lze také vyčíst, že nový nájemní poměr na dobu neurčitou vzniká (respektive se na nájem na dobu neurčitou mění z původního nájemního poměru sjednaného na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele) od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal pro pronajímatele práci vykonávat.

V souvislosti se shora uvedeným je nutné poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. 6. 2005 ve věci vedené pod sp. zn. 31 Cdo 513/2003.

Z právní věty tohoto rozhodnutí vyplývá, že: „Je-li ujednáno, že nájemní poměr bude trvat po dobu trvání pracovního poměru nájemce u pronajímatele, sjednaného na dobu neurčitou, jde o nájemní poměr na dobu určitou.“<sup>16</sup>

Samotná určitost takového nájemního vztahu je pak podmíněna tím, že v nájemní smlouvě bude uvedena (byť v době uzavírání nájemní smlouvy není určitelná) objektivně zjiitelná skutečnost (například, že výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni zániku pracovního poměru), na jejímž základě následně půjde jasně, určitě a bez jakékoli pochybnosti stanovit počátek běhu výpovědní lhůty.

Je-li tedy skončení nájemního vztahu vázáno na skončení pracovního poměru sjednaného na dobu neurčitou, je jasné, že tento někdy v budoucnu na základě určité právní skutečnosti opravdu skončí.

Pokud je v nájemní smlouvě například sjednáno, že nájem zaniká tři měsíce po skončení pracovního poměru (sjednaného na dobu neurčitou) je po jeho skončení jasné, od kdy přesně počíná běžet tato lhůta a tudíž je možné přesně stanovit, ke kterému dni nájemní vztah po skončení pracovního poměru zaniká.

---

<sup>16</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 31 Cdo 513/2003

## **6. Zánik nájmu bytu výpovědí**

### **6.1. Výpověď z nájmu bytu se zaměřením na právní aspekty výpovědi z nájmu bytu podané pronajímatelem s přivolením soudu a bez přivolení soudu.**

Zánik nájmu bytu výpovědí je relativně dosti frekventovaný způsob ukončení nájemního poměru (alespoň co se týče dosti rozsáhlé judikatury vyšších soudů), který může nájemce (prakticky kdykoli a bez udání důvodu), nebo pronajímatel při splnění určitých zákonem definovaných náležitostí, k vypovězení nájmu bytu využít.

Na rozdíl od zániku nájmu bytu dohodou či zániku nájmu bytu uplynutím doby je však zánik nájmu bytu výpovědí opatřením ryze sankční povahy, kterým se pronajímatel může bránit vůči nájemci v případech a za podmínek stanovených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku.

Z pohledu nájemce, se v případě výpovědi samozřejmě nejedná a priori o opatření sankční povahy, neboť úmysl zákonodárce je v tomto případě jasně patrný a dal by se charakterizovat a zobecnit tak, že „i pronajímatel by měl mít v rámci zákonných dispozic možnost bránit své vlastnické právo, resp. jeho nerušený výkon“.

Z tohoto důvodu jsou proto v občanském zákoníku uvedeny konkrétní výpovědní důvody a podmínky pro jejich použití, o čemž bude podrobněji pojednáno níže.

Hmotněprávní vymezení zániku nájmu bytu výpovědí včetně ostatních dalších způsobů lze nalézt v ustanovení § 710 občanského zákoníku. V případě zániku nájmu bytu výpovědí se konkrétně jedná o § 710 odst. 1, který stanoví, že: „Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo jiným způsobem stanoveným tímto zákonem.“

Ve shora uvedeném ustanovení § 710 odst. 1 občanského zákoníku není uvedeno, kdo a za jakých podmínek může ukončit nájemní vztah výpovědí.

S ohledem na ustanovení § 711 a § 711a občanského zákoníku však lze dovodit, že na rozdíl od pronajímatele, který může platně vypovědět nájem pouze s uvedením konkrétního výpovědního důvodu (který samozřejmě musí být naplněn, respektive musí být naplněna skutková podstata konkrétního výpovědního důvodu), na základě té které konkrétní situace a zároveň musí dodržet jistý zákonem aprobovaný formální postup, může nájemce ukončit nájemní vztah výpovědí i bez udání důvodu.

Lze tedy konstatovat skutečnost, která je obecně známou notorií, že zákon jako takový více ochraňuje nájemce, který je již z podstaty nájemní smlouvy, jako závazkově právního vztahu, vždy tou slabší stranou.

Jak již bylo uvedeno shora, nájemce může ukončit nájemní vztah výpovědí i bez udání důvodu. Jedinou nezbytnou a podstatnou náležitostí, kterou ovšem musí nájemce splnit, aby výpověď mohla vyvolat relevantní právní následky, je dodržení písemné formy oné výpovědi.

V tomto směru (co se podání výpovědi týče) má pronajímatel situaci o poznání složitější a zároveň i jeho faktické možnosti (myšleno tím výčet výpovědních důvodů) jsou výrazně omezenější než v případě nájemce.

Výpověď podaná pronajímatelem musí mít nejen obligatorní písemnou formu, ale aby mohla vyvolat relevantní právní následky (zánik závazkově právního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem), musí zároveň obsahovat další nezbytné náležitosti (právní teorií nazývané tzv. *essentialia negoti*) stanovené zákonem.

Těmito *essentialia negoti* výpovědi bychom mohli nazvat náležitosti, o nichž hovoří ustanovení § 710 odst. 2 občanského zákoníku následovně:

„V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního

měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi, pokud není dále stanoveno jinak.“

Jak již bylo uvedeno, nájemce má v případě úmyslu ukončit nájemní vztah výpovědí, situaci relativně dosti jednoduchou. Stačí jen, aby napsal písemnou výpověď a zaslal ji pronajímateli. Důvod, na jehož základě vypovídá nájemce nájem bytu, samozřejmě uvést může, obligatorní náležitostí to však v případě výpovědi podané nájemcem není. Aby na základě takové výpovědi nastaly zamýšlené účinky (zánik nájemního vztahu) musí být tato pronajímateli řádně doručena.

## **6.2. Doručení výpovědi**

Co se týče doručení, respektive řádného doručení výpovědi, je možné toto učinit několika způsoby.

Z praktického hlediska nejlepší a nejvýhodnější způsob, jakým lze doručit výpověď, je předání písemného vyhotovení výpovědi přímo do vlastních rukou nájemce, případně pronajímatele.

Pokud si osoba (ať už se jedná o nájemce nebo pronajímatele) výpověď tímto způsobem převezme a převzetí právně relevantním způsobem potvrdí (například vlastnoručně podepsaným a datovaným záznamem o skutečnosti, že se výpověď dostala do sféry dispozice osoby, jíž je určena), nebude v případě soudního řízení a v budoucnu iniciovaného sporu o tom, že byla výpověď řádně doručena, že byla doručena toho kterého konkrétního dne a tím pádem bude i naprosto jasné a nezpochybnitelné, kdy uplyne výpovědní lhůta. Právně teoretický výklad slovního spojení „do sféry dispozice“ se zaměřením na výkladové stanovisko Nejvyššího soudu je uveden níže.

Tento způsob doručení výpovědi lze více než doporučit, je však pravdou, že v „běžném“ životě není shora popsáný způsob doručení výpovědi nájmu bytu (s ohledem na vzájemné vztahy stran) příliš frekventovaný.



Výpověď z nájmu bytu by samozřejmě mohla být zaslána do datové schránky nájemce.

Tento způsob je sice v současné době již potencionálně možný, ale až na nepatrné výjimky (fyzické osoby, které o zřízení datové schránky požádaly), pouze u právnických osob a dalších subjektů, které mají datové schránky zřízeny obligatorně.

Naprosto nejběžnějším, nejfrekventovanějším a dá se říci i zdaleka nejefektivnějším způsobem doručení výpovědi z nájmu bytu, je doručení formou doručení prostřednictvím doručujícího orgánu.

Tento způsob doručení je analogický doručení v občanském soudním řízení dle ustanovení § 48 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění (dále jen „o.s.ř.“), kdy zcela nejfrekventovanější způsob (obecně, v tomto případě i konkrétně vzato) bude doručení dle ustanovení § 48 odst. 1 písm. d).

Nejvhodnější formou doručení výpovědi z nájmu bytu (dále též „písemnost“) prostřednictvím doručujícího orgánu, bude doručení „do vlastních rukou“ nájemce. V tomto případě bude výpověď z nájmu bytu považována za doručenu v den, kdy nájemce podepíše tzv. doručenkou (stran formálních náležitostí lze analogicky užít ust. § 50g o.s.ř.) a výpovědní lhůta se bude počítat ode dne následujícího po doručení.

Vzhledem k tomu, že hmotným právem není výslovně požadováno doručení výpovědi nájmu bytu do vlastních rukou nájemce a to ještě bez možnosti náhradního doručení (občanský zákoník jak v ustanovení § 711 odst. 3, tak v ustanovení § 711a odst. 2 hovoří pouze o „doručení výpovědi nájemci“), lze dovodit, že výpověď z nájmu bytu lze doručit i tzv. uložením, respektive fikcí.

V praxi se bude jednat o takové případy, kdy nájemce nepřevzme písemnost odeslanou pronajímatelem, ať už bude důvod nepřevzetí této písemnosti jakýkoli.

Pokud nebude při doručování písemnosti nájemce zastížen, bude mu zanechána písemná výzva, aby si písemnost vyzvedl. Procesní předpis v této souvislosti uvádí

v ustanovení § 46 odst. 2 o.s.ř., že písemná výzva se zanechá „vhodným způsobem“.

Z praktického hlediska je stran následné průkaznosti takového úkonu (respektive toho, že byl adresát vhodným způsobem vyzván) možný jediný vhodný způsob, a tím je zanecháním písemné výzvy. Osoba doručující takovou písemnost odejme odtržitelnou chlopeň (umístěna na první straně obálky vpravo) a na doručence v kolonce „prohlášení doručujícího orgánu“ uvede následující skutečnost:

„Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka (písemnost) uložena a připravena k vyzvednutí dne X.Y.Z. a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku (písemnost) vyzvedl.“

Stran uložení písemnosti lze odkázat na ustanovení § 46 odst. 3, písm. a) o.s.ř.

V případě, že nájemce doručovanou písemnost odmítne převzít, bude taková písemnost považována za doručenu dnem, kdy jí bylo přijetí písemnosti odepřeno (v tomto případě, lze stran formálních náležitostí analogicky užít ust. § 50c o.s.ř. – nájemce musí být poučen o následcích nepřijetí, respektive odepření přijetí písemnosti). Dnem odepření přijetí písemnosti nastane fikce doručení a písemnost je považována za řádně doručenu.

Pokud tedy nájemce nebude při doručování písemnosti zastižen, bude mu v souladu se shora uvedeným zanechána písemná výzva a bude mít možnost si ji vyzvednout v provozovně provozovatele poštovních služeb. Ode dne následujícího po dni, kdy byla nájemci zanechána písemná výzva, počíná plynout lhůta deseti dnů. Marným uplynutím této lhůty nastává tzv. fikce doručení uložení a písemnost se považuje za řádně doručenu.

Pokud je tedy výpověď doručena některým ze shora uvedených způsobů, není pak již v rámci dokazování nezbytně nutné prokazovat skutečnost, že se adresát seznámil s obsahem zásilky; postačí tvrdit toliko to, že měl objektivně možnost se s obsahem seznámit, ale za subjektivních důvodů tak neučinil nebo učinit nechtěl.

Shora uvedené skutečnosti stran doručení výpovědi nájmu bytu jsou samozřejmě použitelné a platné pro všechny účastníky nájemní smlouvy.

### **6.3. Formální náležitosti výpovědi, výpověď a její doručení ve světle recentní judikatury.**

Ustanovení § 711 odst. 3 občanského zákoníku stanoví formální náležitosti výpovědi nájmu bytu bez přivolení soudu pronajímatelem tak, že mimo obligatorní písemnou formu a skutečnost, že musí být výpověď nájemci řádně doručena, je dále nezbytné, aby byl ve výpovědi uveden výpovědní důvod, výpovědní lhůta, poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu.

Pro případ, že je nájem bytu vypovídán pronajímatelem s přivolením soudu, stačí (v souladu s ustanovením § 711a odst. 2 občanského zákoníku), aby byla dodržena písemná forma výpovědi, skutečnost, že byla výpověď nájemci řádně doručena a ve výpovědi musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta.

V případě, že nájemce doručí pronajímateli písemnou výpověď, z níž je jasně patrný projev vůle nájemce, který má v úmyslu skončit určitý nájemní poměr a pronajímatel tuto výpověď přijme, je tímto z právně formálního hlediska splněno vše, co zákon vyžaduje a nájemní poměr končí ke konci třetího kalendářního měsíce. Zákonná výpovědní lhůta musí být zachována, jinak by byla výpověď neplatná.

V takovém případě končí nájemní vztah uplynutím výpovědní lhůty a to i v případě, že nájemce po uplynutí této lhůty byt nevyklidí. Skutečnost, zda nájemce (iniciující zánik nájemního vztahu) po uplynutí výpovědní lhůty byt nevyklidí, není pro samotný zánik právního vztahu nikterak významná. Blíže o tomto způsobu zániku nájmu bytu výpovědí podanou nájemcem pojednává rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2000 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 2908/99.

Pokud chce ovšem nájemní poměr skončit výpovědí pronajímatel, musí dodržet nejen shora popsany postup (písemná forma výpovědi, která musí být doručena druhé straně - nájemci), ale zároveň musí ve výpovědi uvést a specifikovat konkrétní výpovědní důvod, uvedený v zákoně a splnit další podstatné náležitosti stran formální stránky výpovědi jako takové.

Nezbytnou náležitostí výpovědi pronajímatele je samozřejmě i uvedení výpovědní lhůty, respektive časového údaje, kdy má nájemní vztah skončit. Jak již bylo uvedeno shora, výpovědní lhůta musí být delší než tři měsíce (včetně) a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Počátek této lhůty bude odlišný v případě výpovědi nájmu bez přivolení soudu a v případě výpovědi nájmu s přivolením soudu.

Jedná-li se o výpověď nájmu bytu dle konkrétního ustanovení § 711a odst. 1 občanského zákoníku, kdy je k výpovědi nájmu bytu nutné přivolení soudu, je písemná výpověď pronajímatele „méně náročná“ po obsahové stránce.

Z výkladu ustanovení § 711a odst. 2 občanského zákoníku je patrné, že stran obsahové stránky musí pronajímatel uvést jen konkrétní výpovědní důvod. Po formální stránce musí být výpověď z nájmu bytu písemná a musí být nájemci řádně doručena.

V případě výpovědi nájmu bez přivolení soudu počítá běžet výpovědní lhůta prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď nájemci doručena s tím, že nájem skončí ke konci třetího kalendářního měsíce.

Bude-li se jednat o výpověď nájmu s přivolením soudu, počítá běžet výpovědní lhůta prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém nabylo právní moci rozhodnutí soudu (rozsudek soudu, který ve věci samé rozhodl v posledním stupni).

V případě, že by pronajímatel neuvedl ve výpovědi (případně v návrhu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu - viz níže) výpovědní lhůtu v zákonem stanovené délce (shora popsané ustanovení § 710 odst. 2 občanského zákoníku), ale uvedl by výpovědní lhůtu kratší, případně by výpovědní lhůtu vůbec neuvedl, jednalo by se dle ustanovení § 37 občanského zákoníku o výpověď neplatnou.

V rámci relevantní judikatury lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 1907/99, z něhož vyplývá vcelku všeobecně známá skutečnost, že „soud nemůže nahrazovat chybějící nebo neplatný úkon svým rozhodnutím.“<sup>17</sup>

Jak pronajímatel, tak i nájemce mohou jednostranným úkonem v rámci výpovědi stanovit výpovědní lhůtu delší, než je zákonem požadované minimum. Délku výpovědní lhůty pak musí ten který účastník pojmout do textu výpovědi.

Snížit výpovědní lhůtu pod zákonem požadovaný rámec však nelze. V případě, že by pronajímatel či nájemce chtěli ukončit nájemní vztah dříve, připadalo by v úvahu pouze jediné právně možné řešení a tím by bylo (v souladu s ustanovením § 710 odst. 1 občanského zákoníku) uzavření dohody.

Stran počítání času u výpovědních lhůt se použije ustanovení § 122 občanského zákoníku. S ohledem na skutečnost, že výpovědní lhůta není lhůtou pariční, zaniká nájem jejím marným uplynutím přesně v ten který den (i kdyby poslední den výpovědní lhůty připadl na sobotu, neděli nebo svátek) připadající na poslední den třetího kalendářního měsíce, nebyla – li výpovědní lhůta sjednána delší.

Před přijetím novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného (dále jen „novela 107/2006 Sb.“) byly veškeré výpovědní důvody stanoveny v § 711 občanského zákoníku a ve všech případech výpovědi nájmu ze strany pronajímatele bez výjimky, byla nutná ingerence soudu ve formě přivolení k výpovědi z nájmu bytu (soud rozhodl rozsudkem o tom, zda se k výpovědi z nájmu přivoluje nebo ne).

Přijetím novely 107/2006 Sb. však došlo v úpravě výpovědních důvodů, a následného dalšího postupu v případě naplnění, respektive uplatnění toho kterého výpovědního důvodu, k dosti podstatným a vcelku zásadním změnám.

Jak již bylo uvedeno shora, pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů

---

<sup>17</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1907/99

uvedených v zákoně.

Samotná výpověď je hmotněprávním jednostranným úkonem pronajímatele vůči nájemci. Jedná se o projev vůle, z něhož by mělo být zřejmé a jednoznačně identifikovatelné, že pronajímatel chce s nájemcem konkrétní nájemní vztah ukončit.

Jak již bylo uvedeno, stran formální stránky výpovědi, písemná forma je obligatorní, ovšem není omezena pouze na „listinu nazývající se výpověď“. V případech, v nichž je nutné přivolení soudu k výpovědi, může být tato pojata do samotného návrhu na zahájení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. V takovém případě by účinky výpovědi z nájmu bytu nastaly ke dni doručení stejnopisu žaloby žalovanému. Účinky výpovědi by tady fakticky nastaly až po zahájení řízení o žalobě na přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Z právně teoretického hlediska žaloba sama o sobě jako procesní úkon výpovědi z nájmu bytu není ani jí být nemůže. Soudní praxí je však připuštěno, že pokud nedoručí pronajímatel nájemci výpověď dříve, lze tuto učinit součástí žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu.

V takovém případě ale musí v žalobě být uvedeny nejen všechny náležitosti dle ustanovení § 42 odst. 4 o.s.ř. a § 79 odst. 1 o.s.ř., ale žaloba musí obsahovat navíc – nejlépe v samostatném odstavci – vlastní výpověď z nájmu se všemi náležitostmi. Může se jevit jako nadbytečné, že se v žalobě tatáž skutečnost (jednou ve vlastní výpovědi, jednou v popisu skutkového stavu věci) opakuje, ale pokud by tomu tak nebylo a v žalobě by bylo jen vylíčení skutkového stavu věci s označením výpovědního důvodu a vylíčením okolností, čím je naplněn, nestačilo by to, protože by absentovala vlastní výpověď (tedy jednostranný právní úkon) z nájmu bytu.

I když právní teorie tento postup považuje za postup v praxi zcela výjimečný, z praxe soudů je zřejmé, že zdaleka o ojedinělý postup nejde.

Z judikatury Nejvyššího soudu ČR lze v této souvislosti zmínit rozhodnutí ze dne 12. 5. 2005, ve věci, vedené pod sp. zn. 26 Cdo 1469/2004.

V právní větě předmětného rozsudku je shora uvedené popsáno následovně. „Nedal-li pronajímatel nájemci písemnou výpověď z nájmu bytu před tím, než se obrátil na soud s návrhem na přivolení k výpovědi, může být tato výpověď pojata do textu písemného návrhu na zahájení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu; tím výpověď neztrácí povahu jednostranného hmotněprávního úkonu pronajímatele“.<sup>18</sup>

Za zmínku dále stojí níže uvedená část právní věty zmíněného rozsudku.

„Účinnost adresných jednostranných hmotněprávních úkonů v režimu občanského zákoníku předpokládá, že projev vůle dojde, resp. je doručen adresátovi, tj. že se dostane do sféry jeho dispozice;“<sup>19</sup>

Výklad slovního spojení „do sféry jeho dispozice“ je možno učinit různý. Právní teorie však ruku v ruce s rozhodovací praxí soudů toto spojení vykládá tak, že postačí, aby měl adresát jednostranného hmotněprávního úkonu (v duchu shora uvedeného rozhodnutí 26 Cdo 1469/2004 společní nájemci bytu – manželé) objektivní možnost se s obsahem zásilky seznámit.

V souvislosti s výpověďmi pojatými do textu žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu, lze vedle shora zmíněného rozhodnutí uvést ještě rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2005 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 864/2004 nebo rozsudek téhož soudu ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 604/2001.

Stran formálních náležitostí výpovědi (v tomto případě výpovědi nájmu bez přivolení soudu) stojí za zmínku usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25.2.2010 o odmítnutí dovolání ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 2205/2009, v jehož odůvodnění je mimo jiné uvedeno, že zákonnému požadavku pronajímatel dostojí „nejen tím, že v písemné výpovědi odkáže na ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) až e) obč. zák., nýbrž i tím, že použitý výpovědní důvod (odkazem na příslušné ustanovení) skutkově vymezí (uvede skutečnosti, které v poměrech dané věci individualizují podmínky v zákoně uvedeného a ve výpovědi použitého výpovědního důvodu, tj. skutečnosti, kterého

---

<sup>18</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1469/2004

<sup>19</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1469/2004

v daném případě zakládají) tak, aby tento skutek – zejména z důvodu perfektnosti výpovědi bez přivolení soudu jako hmotněprávního úkonu pronajímatele a také z důvodů právní jistoty a možnosti obrany ze strany nájemce – byl nezaměnitelný s jiným skutkem; jinak je výpověď absolutně neplatná.“<sup>20</sup>

Nezbytným požadavkem je tedy přesný popis skutku; nestačí pouhý odkaz na zákonné ustanovení.

At' už se však jedná o výpověď bez přivolení soudu nebo výpověď s přivolením soudu, je výčet výpovědních důvodů pro každou skupinu dán taxativně, a až na jisté nepatrné výjimky (např. u výpovědního důvodu dle ustanovení § 711a odst. 2 písm. b), je nelze výkladem jakkoli rozšiřovat.

Tuto skutečnost ostatně zdůrazňuje jak ustanovení § 711 odst. 2 (v případě výpovědi bez přivolení soudu), tak ustanovení § 711a odst. 1 (v případě výpovědi s přivolením soudu), neboť se v obou případech jedná o taxativní výčet.

Výčet výpovědních důvodů je po novele č. 107/2006 Sb., rozdělen do dvou částí. V ustanovení § 711 občanského zákoníku jsou uvedeny výpovědní důvody, na jejichž základě lze vypovědět nájem bez přivolení soudu, v ustanovení § 711a občanského zákoníku jsou uvedeny důvody, kdy lze vypovědět nájem pouze a jen s přivolením soudu.

Zmíněnou novelou č. 107/2006 Sb., byla do platné právní úpravy zavedena možnost vypovědět nájem i bez přivolení soudu. Na jednu stranu se tím částečně posílilo postavení pronajímatele, ale s ohledem na skutečnost, že byla do občanského zákoníku inkorporována možnost podat ve lhůtě dvou měsíců od doručení výpovědi žalobu na určení její neplatnosti, nijak se tím neoslabilo postavení nájemce.

Pokud by ona možnost podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi nájmu (dle ustanovení § 711 odst. 4) v zákoně nebyla, byli by všichni nájemci bytů bez možnosti dovolat se ochrany svých potencionálně ohrožených práv u nezávislého soudu. Jistě by i

---

<sup>20</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 2205/2009



docházelo k situacím, kdy by pronajímatel doslova čekal na jakékoli pochybení nájemce (způsobilé k naplnění té které skutkové podstaty, toho kterého výpovědního důvodu) k tomu, aby mu mohl (například z důvodu osobních antipatií vzniklých na základě dlouhodobých sporů nájemce s pronajímatelem) vypovědět nájem. Samotné právo bydlení je natolik důležité a podstatné, že jeho ochrana (a to nejen bezprostřední, ale i preventivní) musí být zaručena vždy.

Na druhou stranu je však nutné podotknout a zdůraznit, že „tím špatným“ nemusí být vždy a pouze jen pronajímatel. A také tomu tak dosti často opravdu není. Důležitost novely č. 107/2006 Sb., je mimo jiné i v tom, že se pronajímateli poprvé naskytla zákonná možnost k tomu, aby mohl určité situace, (které by šly lapidárně označit jako porušování některých povinností nájemce) posoudit sám, lépe řečeno aby mohl sám rozhodnout o tom, zda již dosáhlo neplnění, či porušování povinností nájemce takové intenzity, že po něm nemůže být důvodně požadováno, aby v takovém nájemním vztahu nadále setrval.

V těchto případech může pronajímatel vypovědět nájem sám, aniž by musel vyčkat rozhodnutí soudu. Je totiž nutné zdůraznit, že právo jako ucelený systém určitých pravidel by mělo (v té nejobecnější rovině) působit erga omnes a proto nelze, aby v soukromoprávních vztazích byla některá strana výrazně privilegována na úkor té druhé. To znamená, že je nutná nejen ochrana nájemce (který má právo realizovat svou bytovou potřebu způsobem, který si zvolí, aniž by byl kýmkoli rušen), ale i ochrana vlastnického práva, v nájemním vztahu tedy práva pronajímatele.

Shora uvedené úvahy jsou spíše jakýmsi krátkým zamyšlením nad předmětnou novelou s jejími případnými dopady do praktického života a rozhodně se nesnaží (ani k tomu nemají ambice) předjímat úmysl zákonodárce.

Lze však shrnout, že novela provedená zákonem č. 107/2006 Sb., byla zajímavým legislativním počinem, kterého bylo již dlouhou dobu třeba, a změny, které přinesla do hmotněprávní úpravy, jsou změnami bezesporu správnými.

#### 6.4. Výpověď bez přivolení soudu

Problematiku výpovědi nájmu bez přivolení soudu, řeší hmotněprávní úprava obsažená v ustanovení § 711 občanského zákoníku.

Do doby, než byla přijata novela č. 107/2006 Sb., byla úprava výpovědi nájmu bytu řešena pouze ustanoveními § 711 občanského zákoníku a ve všech případech bez výjimky byla při výpovědi nájmu pronajímatelem nutná ingerence soudu ve formě přivolení k výpovědi nájmu bytu.

Předmětnou novelou byla daná problematika rozdělena na úpravu výpovědi nájmu bytu bez přivolení soudu (tato část je upravena v ustanovení § 711 občanského zákoníku) a na úpravu výpovědi nájmu bytu s přivolením soudu (upraveno v ustanovení § 711a občanského zákoníku).

Pronajímatel může vypovědět nájem bytu bez přivolení soudu pouze a jen z taxativně stanovených výpovědních důvodů, které jsou uvedeny v § 711 odst. 2 pod písmeny a) až e) občanského zákoníku.

Z taxativnosti dané právní úpravy tudíž vyplývá, že tyto výpovědní důvody nelze výkladem rozšiřovat a jejich výčet je tudíž uzavřený.

U některých výpovědních důvodů například dle § 711 odst. 2 písm. b) nebo dle § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku je však možné (za použití extenzivního výkladu) se „nepatrně“ odchýlit od kogentnosti daných výpovědních důvodů (lépe řečeno jejich potencionálního doslovně popsaného naplnění či nenaplnění), vždy ale bude nutné posuzovat dané situace samostatně, ve výjimečných případech až ryze kazuisticky.

Srovnáme-li úpravu výpovědi nájmu před novelou č. 107/2006 Sb. a nyní, je v současné době u výpovědních důvodů uvedených v § 711 odst. 2 písm. a) až e) možné ukončit nájemní vztah jednostranným právním úkonem pronajímatele, k němuž již není

nutná (před novelou č. 107/2006 Sb. bylo přivolení soudu k výpovědi nájmu ve všech případech a u všech výpovědních důvodů obligatorní) ingerence soudu.

Je nepochybné, že účelem novely č. 107/2006 Sb., bylo mimo jiné i posílení ochrany vlastnického práva pronajímatele v případech, v nichž bylo dříve dosti složité a velmi zdoluhavé se takové ochrany domoci.

Tento legislativní krok byl zcela jistě správný a dlouhodobě opodstatněný, neboť vlastnické právo (byť pronajímatele - „toho silnějšího“) bez rozdílu si v moderní právní úpravě takovou ochranu zcela jistě zaslouží, nehledě na to, zda je či není ten který výpovědní důvod naplněn zcela.

Je správné a z historicky - sociálního hlediska i logické, že větší a silnější ochranu má vždy nájemce, není ovšem možné, aby tato ochrana byla absolutní a aby byla ve všech případech na úkor výkonu vlastnického práva pronajímatele.

#### **6.4.1. Hrubé porušování dobrých mravů v domě, jako výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a).**

Dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě. Tento výpovědní důvod byl před přijetím novely č. 107/2006 Sb., uveden v ustanovení § 711 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku a se současnou právní úpravou se doslovně shodoval.

Samotný obsah výrazu „hrubé porušování dobrých mravů v domě“ je relevantní judikaturou vcelku dostatečně vymezen. Soudní praxe je ve výkladu tohoto pojmu více méně ustálená.

„Hrubým porušováním dobrých mravů v domě“ mohou být prakticky veškeré

činnosti, kterými dotyčný porušující nájemce obtěžuje ostatní nájemce (případně i pronajímatele, pokud v tom samém domě také bydlí) v domě a to nad míru přiměřenou poměrům a které zároveň nelze považovat za pouhý výkon respektive realizaci nájemního práva.

Může se například jednat o znečišťování bytu, případně různých částí domu, hlučnost nájemce (nedodržování nočního klidu v domě hlasitým poslechem hudby, pořádáním divokých večírků apod.), či osob, které s ním bydlí, chov určitých zvířat, fyzické útoky na nájemce ostatních bytů, či na pronajímatele apod.

K tomu, aby mohlo být chování nájemce označeno jako takové, které „hrubě porušuje dobré mravy“, je nutné, aby se buď jednalo o opakované, méně závažné porušování dobrých mravů (nájemce například porušuje „méně závažný“ dobrý mrav, ale toto porušování má i přes různé výzvy a napomenutí ze strany pronajímatele opakující se, případně dlouhodobý charakter) nebo o dílčí, avšak velmi vážné porušení dobrých mravů.

Z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2009 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 4004/2008, který ve svém odůvodnění stran „dobrých mravů“ také odkazuje na ustálenou soudní praxi, lze vyčíst, že „za hrubé porušování dobrých mravů zakládající uvedený výpovědní důvod, lze považovat závadné chování nájemce vztahující se k soužití v domě, v němž se nachází pronajatý byt; může jít např. „o obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům různými imisemi, např. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, nebo o slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli.“<sup>21</sup>

Vždy bude nutné samotné porušování dobrých mravů posuzovat odděleně od ostatních jiných případů, pokaždé však bude záležet na tom, zda je dána příčinná souvislost mezi chováním nájemce a porušením dobrých mravů a zda toto chování je způsobilé způsobit nějaký zákonem předpokládaný a požadovaný následek.

Samotný pojem „hrubé porušení dobrých mravů“ byl již judikaturou zcela

---

<sup>21</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 4004/2008

vyčerpávajícím způsobem (samozřejmě vzhledem k určité abstraktnosti a možnosti prakticky neomezeného subjektivně pojatého výkladu celého pojmu) definován jako

„souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních (srov. Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.9.1998, sp. zn. 3 Cdon 51/96, uveřejněný pod č. 5 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2001, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.5.1997, sp. zn. 2 Cdon 479/96, uveřejněný pod č. 16 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1998, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12.8.2003, sp. zn. 21 Cdo 633/2002, uveřejněný pod C 2084 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, svazek 26). Uvedený výklad je konformní se závěrem obsaženým v nálezu Ústavního soudu ze dne 26.2.1998, sp. zn. II. ÚS 246/97, uveřejněný pod č. 14 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu, ročník 1998, svazek 10, který za dobré mravy považuje „souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti.“<sup>22</sup>

Výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku souvisí s ustanovením § 690 občanského zákoníku, které uvádí, že „Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv“.

V této souvislosti lze odkázat například na ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, které se právě výkonem práv v rozporu s dobrými mravy věnuje.

Je tedy nutné, aby se hrubé porušování dobrých mravů (respektive takové chování nájemce, kterým dobré mravy v domě zjevně porušuje) vztahovalo na soužití v domě, ve kterém se nachází předmětný pronajatý byt.

Zda se v konkrétním případě jedná o hrubé porušení dobrého mravu, bude možné posoudit například z frekvence porušování dobrých mravů či délky trvání onoho porušování, případně také ze závažnosti následku, který byl porušením (ať už

---

<sup>22</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1864/2004

jednorázovým nebo opakovaným) toho kterého dobrého mravu způsoben.

Pokud by například nájemce bezdůvodně fyzicky napadal jiné nájemce, případně pronajímatele, lze toto chování zcela jistě považovat za velmi hrubé porušení dobrých mravů a jako takové by již samo o sobě naplnilo skutkovou podstatu výpovědního důvodu dle § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku. Hmotněprávní podmínkou, respektive zákonnou nutností pro možnost podání výpovědi, je však předchozí písemná výstraha pronajímatele.

Pokud by tedy došlo třeba k fyzickému napadení a pronajímatel by zaslal nájemci písemnou výstrahu, bylo by každé další toto porušení důvodem pro vypovězení nájmu dle shora uvedeného ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku.

V ostatních méně závažných případech (kterých bude převážná většina), kdy došlo či dochází k porušování dobrých mravů, však bude nutné, aby k závadnému jednání nájemce (či jiné osoby, která s ním bydlí) došlo či odcházelo opakovaně a po předchozí výstraze.

S ohledem na dané ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku je nutné dodržet písemnou formu výstrahy.

Co se týče obsahových náležitostí výstrahy, je nutné, aby z ní byl patrný projev vůle pronajímatele, kterým nájemci vytýká určité závadné jednání (toto závadné jednání nájemce, respektive spolužijících osob musí být přesně konkretizováno) a zároveň musí být nájemce upozorněn na možnost vypovězení nájmu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku, pokud by se takové závadné jednání (případně i jiné hrubé porušení dobrých mravů) v budoucnu opakovalo.

K samotnému výkladu toho, čím vším je (může být) výstraha, lépe řečeno co všechno je po formální stránce možné za výstrahu považovat, lze odkázat například na 8. vydání komentáře k občanskému zákoníku. Ten k danému pojmu uvádí, že „Výstrahou je nejen písemné upozornění pronajímatele, ale i opatření či rozhodnutí

orgánů místní samosprávy či státního orgánu (postižení za přešůpek, trestný řin).“<sup>23</sup>

Otázkou (která by měla být do budoucna zcela jistě a velmi podrobně diskutována) však zůstává, zda by mělo být nezbytně nutné, aby možnost použití výpovědního důvodu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku mohla být dána ve všech případech pouze tehdy, byla-li by prokázána periodicita hrubého porušování dobrých mravů i přes písemnou výstrahu.

Ačkoli v současné době právní úpravou tento způsob není umožněn, bylo by více než vhodné, aby ve zvlášť závažných případech hrubého porušení dobrých mravů poskytl zákon pronajímateli možnost vypovědět nájem i bez předchozího podání oné písemné výstrahy.

Zvlášť závažné hrubé porušení dobrých mravů by mohlo být jakousi kvalifikovanou skutkovou podstatou výpovědního důvodu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku, jejíž naplnění by zakládalo možnost (respektive poskytlo by pronajímateli právo) vypovědět nájem okamžitě, aniž by se nájemci musela dávat písemná výstraha. Možnost podat žalobu na určení neplatnosti výpovědi dle ustanovení § 711 odst. 4 občanského zákoníku by však nájemci (v rámci preventivní ochrany jeho práva) samozřejmě zůstala plně zachována.

Otázkou by samozřejmě bylo, kdy už se jedná a kdy ještě ne o zvlášť závažné hrubé porušení dobrých mravů. Je však více než jisté, že tato otázka by byla postupně řešena judikaturou, až by se její výklad více méně ustálil (stejně jako tomu v současné době je u výkladu pojmu hrubé porušování dobrých mravů).

Vzhledem k tomu, že podání písemné výstrahy je však v současné době nezbytnou formální náležitostí pro daný postup vypovězení nájmu, bude v případě podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi a za předpokladu, že tato náležitost splněna nebude, pronajímatel s žalobou neúspěšný.

---

<sup>23</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárková, M., Spáčil, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. 8. Vydání. Praha. C.H.Beck, s. 930

#### **6.4.2. Hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu § 711 odst. 2 písmeno b**

Dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje povinnosti vyplývající z nájmu bytu zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3 občanského zákoníku.

Tento výpovědní důvod byl před přijetím novely č. 107/2006 Sb., uveden v ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku a od současné právní úpravy se co do vlastního zákonného textu lišil. Většina judikatury k ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku, je však použitelná i na dnes platné ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

Právní úprava před novelou, provedenou zákonem č. 107/2006 Sb., totiž umožňovala pronajímateli ukončit nájem dle zmíněného ustanovení pouze v případě, že nájemce po dobu delší než tři měsíce neplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „služby“).

V současné době je v příslušném ustanovení § 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku stanoven alternativní důvod k vypovězení nájmu, který spočívá v tom, že nájemce nedoplnil peněžní prostředky na účtu dle ustanovení § 686a odst. 3 občanského zákoníku.

Samotná úprava § 686a občanského zákoníku se týká tzv. kauce (podstatné jméno „kauce“ sice zákon výslovně nepoužívá, ale v tomto případě se jedná o všeobecně známý a používaný termín).

Význam kauce, je možné dovodit z textu zákona a lze říci, že se ve své podstatě jedná o jistý druh zajištění závazku sui genesis. Maximální výše kauce je limitována trojnásobkem měsíčního nájemného a záloh na služby. Pronajímatel je povinen vést



zvláštní účet, na němž jsou deponovány veškeré prostředky složené nájemcem v rámci kauce.

Z praktického hlediska jsou prostředky složené nájemcem ve formě kauce způsobitelným předmětem započtení oproti neuhrazenému nájemnému, případně neuhrazeným službám. Podmínkou pro aplikaci ustanovení § 580 a § 581 občanského zákoníku však v tomto případě je skutečnost, že závazek nájemce (neuhrazené nájemné, neuhrazené zálohy na služby, případně jiný závazek nájemce vzniklý v souvislosti s nájmem) je přiznán vykonatelným soudním rozhodnutím a také v případě, že nájemce předmětný závazek písemně uzná.

K tomu, aby byl naplněn výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku (v části normativní věty, odkazující na nedoplnění peněžních prostředků na účtu podle § 686a odst. 3) stačí, aby nájemce ve lhůtě jednoho měsíce nedoplnil kauci na původní výši, pokud pronajímatel tyto prostředky oprávněně čerpal.

Stěžejní částí ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku je však již v názvu kapitoly nadepsané ono „hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu“.

Vymezení vzájemných práv a povinností, které vyplývají z nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, lze nalézt v ustanoveních §§ 687 až 695 občanského zákoníku.

Stran identifikace toho, zda je či není naplněna skutková podstata tohoto výpovědního důvodu lze říci, že každé případné porušení povinnosti nájemce bude nutno posoudit v kontextu toho kterého konkrétního případu a až poté bude možno určit, zda se jedná o hrubé porušení povinnosti nájemce, či ne.

V obecné rovině je porušením povinnosti nájemce každé jeho jednání či opomenutí, které nájemce (na základě hmotněprávních dispozic daných ustanoveními §§ 687 až 695 občanského zákoníku) buď měl učinit a neučinil ho nebo neměl učinit a toto učinil.

Stejně jako v případě „hrubého porušení dobrých mravů v domě“ bude i v tomto případě nutné celou věc posuzovat ve vzájemných souvislostech. Je ovšem nezbytnou nutností, aby bylo porušení povinností nájemce objektivně posouzeno jako hrubé. Tato nezbytnost vyplývá nejen ze samotného textu zákona, ale je podpořena mimo jiné i rozsudkem Nejvyššího soudu ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 85/2004, ve kterém je uvedeno, že „Důvodem k výpovědi z nájmu bytu podle § 711 odst. 1 písm. d/ občanského zákoníku nemůže být každé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, nýbrž jen porušení hrubé.“<sup>24</sup>

Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí také správně konstatoval, že ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) - (v platné právní úpravě ustanovení § 711 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku), je právní normou s relativně neurčitou hypotézou a proto bude záležet na výkladu soudu, aby „v konkrétním případě z předem neurčené množiny skutečností vymezil ty, jejichž pomocí určí vlastní obsah hypotézy normy, kterou aplikuje“.<sup>25</sup>

V této souvislosti lze dodat, že z praktického hlediska bude spíše záležet na pronajímateli, aby v případech, kdy není naprosto evidentní, že se jedná o hrubé porušení povinností nájemce, přesvědčil soud o tom, že ty které skutečnosti (na jejichž základě vypověděl nájem) skutkovou podstatu daného výpovědního důvodu naplňují a jako takové jsou hrubým porušením povinností nájemce.

Ostatně i z díkce ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku lze dovodit, že zákon v tomto případě poskytuje pronajímateli jistý prostor k tomu, aby určil, co bude považovat za hrubé porušení povinností nájemce. Pronajímatel je samozřejmě limitován hmotněprávním rámcem, který je vymezen v příslušných ustanoveních §§ 687 až 695 občanského zákoníku. Příslovce „zejména“ v textu tohoto ustanovení, pak pouze potvrzuje jeho dispozitivnost.

Dá se však říci, že ono neplacení nájemného, případně neplacení úhrad za služby, či záloh na ně, bude nejčastějším a nejrozšířenějším důvodem pro uplatnění

---

<sup>24</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 85/2004

<sup>25</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 85/2004

tohoto výpovědního důvodu a alespoň v těchto případech se bude v případném řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi jednat pouze a jen o otázkách skutkových, neboť pro tyto případy je hypotéza dané právní normy jasně daná a naprosto určitá.

Placení nájemného, včetně hrazení služeb, je jednou ze základních povinností nájemce. V případě, že nájemce tuto povinnost neplní, stává se nájemní vztah jednostranně výhodným, ztrácí charakter synallagmatického závazku a pro pronajímatele se z ekonomického hlediska stává velice nezajímavým. Občanský zákoník proto výslovně označuje neplacení nájemného a služeb ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a služeb za hrubé porušení povinnosti nájemce.

Jedním z mála případů, ve kterém by soud mohl odepřít ochranu práv pronajímatele, by byla situace, která byla Nejvyšším soudem projednávána ve věci 26 Cdo 853/2006. Ve své podstatě se jednalo o to, že nájemce svou základní povinnost opravdu neplnil, ale tuto neplnil relativně krátkou dobu a ještě k tomu za situace zhoršeného zdravotního stavu, který vyústil v následnou hospitalizaci. Lze se ve své podstatě ztotožnit s daným rozhodnutím, neboť pronajímatel nemůže v takové situaci oprávněně požadovat ochranu svých práv a proto mu tato byla odepřena. Jak ostatně v právní větě shora uvedeného rozsudku konstatoval Nejvyšší soud, lze takovýto postup použít výjimečně.

K tomu, aby naplněna skutková podstata daného výpovědního důvodu, je nutné, aby dlužné nájemné, či dlužné platby za služby dosahovaly alespoň (tedy minimálně) trojnásobku měsíčního nájemného. K případné aplikaci tohoto výpovědního důvodu není nutné, aby byl nájemce v prodlení s placením tři (a více) po sobě jdoucích měsíce.

V této souvislosti lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2009 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 4559/2007. V předmětném rozsudku je mimo jiné uvedeno, že „tato doba může být naplněna i součtem měsíců, které nejdou za sebou“.<sup>26</sup>

Za zmínku také stojí stanovisko, které Nejvyšší soud zaujal v otázce „nutné“ délky prodlení s placením nájemného. Vymezil ji tím, že hrubým porušením povinnosti

---

<sup>26</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 4559/2007

nájemce bude situace, kdy se nájemce ocitne v prodlení byt' jen části nájemného za čtvrtý měsíc.

O hrubé porušení povinnosti nájemce, které bude zakládat výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku se bude jednat i tehdy, bude-li otázka neplacení nájemného a služeb ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a služeb sporná. V takovém případě však bude na úvaze soudu, zda v případném řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi žalobci (nájemci) s ohledem na ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku nevyhoví. I v tomto případě však bude nutné po skutkové stránce posoudit celou věc ve vzájemném kontextu. Podobný názor ostatně formuloval už v roce 2001 Nejvyšší soud v rozsudku ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 514/2001.

Neplacení nájemného a služeb z důvodu tíživé sociální situace nájemce není důvodem k tomu, aby pronajímatel využil své právo vypovědět nájem. Tato skutečnost bude mít opět vliv pouze na posouzení toho, zda se nejedná o výkon práva pronajímatele, který je v rozporu s dobrými mravy a to pouze za předpokladu, že se nájemce bude účinně bránit podáním žaloby na určení neplatnosti výpovědi. V takovém případě pak rozhodne soud, zda se o výkon práva, který je v rozporu s dobrými mravy jedná či nikoli.

Shora uvedené je podrobně řešeno judikaturou Nejvyššího soudu, na kterou lze v této věci odkázat.

Dá se však říci a shrnout, že opět bude záležet na konkrétním a zevrubném posouzení toho kterého jednotlivého případu ve vzájemných souvislostech (samotná argumentace „pouhou“ tíživou sociální situací bude právně irelevantní), aby mohl soud (a to pouze v případě, že bude podána žaloba na určení neplatnosti výpovědi) zodpovědně rozhodnout.

Tuto tezi ostatně potvrzuje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2009 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 4951/2007, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „Nepříznivá sociální situace nájemce, jejímž důsledkem bylo neplacení nájemného, však nemůže sama o sobě vést k závěru, že výpověď pronajímatele z nájmu bytu daná

nájemci pro neplacení nájemného je v rozporu s dobrými mravy.“<sup>27</sup>

Stran shora uvedeného lze dále odkázat např. na rozsudek Nejvyššího soudu ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 2173/2002, na rozsudek Nejvyššího soudu ve věci 26 Cdo 2251/2007, na rozsudek Nejvyššího soudu ve věci 26 Cdo 1166/2007, apod.

Jak již bylo uvedeno shora, má ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku dispozitivní charakter. Poskytuje tedy pouze příkladný výčet toho, co lze považovat za ono hrubé porušení povinnosti nájemce.

Mimo shora uvedené a rozebrané případy bude možno použít daný výpovědní důvod například tehdy, pokud nájemce uzavře s třetí osobou a bez souhlasu pronajímatele podnájemní smlouvu na pronajatý byt či jeho část. Pokud např. není v nájemní smlouvě sjednáno, že nájemce může uzavřít podnájemní smlouvu na dobu neurčitou a nájemce takovou smlouvu bez souhlasu pronajímatele, či proti jeho vůli uzavře, bude takové jednání nájemce sto naplnit předmětný výpovědní důvod.

Dalším případem, který bude naplňovat skutkovou podstatu daného výpovědního důvodu, bude situace, kdy nájemce užívá byt či jeho část k jinému účelu, než bylo sjednáno v nájemní smlouvě. V praxi se bude jednat o případy, kdy nájemce používá pronajatý byt na místo k bydlení například k podnikání.

Při posuzování daného případu však bude rozhodné, zda nájemce používá byt výlučně a pouze k podnikání (v takovém případě by byla naplněna skutková podstata výpovědního důvodu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku), anebo pouze uvádí místo bydlení v daném bytě, který primárně slouží k plnění jeho bytových potřeb, jako místo podnikání fyzické osoby, s tím, že provozuje podnikatelskou činnost jinde (v takovém případě by zde s největší pravděpodobností předmětný výpovědní důvod nebyl dán).

Skutečnost, že má například podnikající fyzická osoba uvedeno místo podnikání na adrese bytu, který má pronajatý, avšak fakticky provozuje a realizuje svou

---

<sup>27</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 4951/2007

podnikatelskou aktivitu jinde, nelze považovat za naplnění skutkové podstaty ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku, respektive nelze tuto objektivně považovat za hrubé porušení povinnosti nájemce.

V souvislosti se shora uvedeným lze odkázat na rozsudek Nejvyššího soudu ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 3739/2007, který takový vcelku totožný případ již v praxi řešil.

Ustanovení § 689 odst. 3 občanského zákoníku stanoví, že „Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní – li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost“.

Tímto ustanovením zákonodárce prakticky hmotněprávně vymezil a definoval konkrétní případy hrubého porušení povinnosti nájemce.

V praxi se tyto případy samozřejmě budou hojně vyskytovat, neboť jejich vznik je ve své podstatě vázán na určité právní události. Mezi nejznámější takové právní události bude patřit narození potomka nájemcům (či jednomu z nich) nebo smrt osoby, které nájemní právo (ve většině případů se bude nejspíš jednat o společný nájem bytu) svědčí.

Samotnou kapitolou v souvislosti s hrubým porušováním povinností vyplývajících z nájmu bytu, jako výpovědním důvodem dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku, jsou případy, které bychom mohli nazvat „stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele“.

Různorodost a po skutkové stránce nekonečná variabilita těchto případů je z praktického právního života všem obecně známá. Pouze pro ilustraci lze uvést například ono známé „probourávání příček“ v bytě (většinou z důvodu nájemcem chtěné změny dispozice bytu), odstranění historicky cenné parketové podlahy a její

nahrazení umělohmotným linoleem či kobercem atp.

Aby shora uvedené jednání nájemce založilo daný výpovědní důvod, musí se samozřejmě jednat o stavební úpravu neschválenou pronajímatelem a nesmí se jednat o případ, kdy nájemce pouze odvrací bezprostředně hrozící či již odstraňuje vzniklou škodu v rámci generální prevence.

V případě, že se nejedná o odvracení či odstraňování bezprostředně hrozící, či přímo vzniklé škody a nájemce k té které stavební úpravě nemá souhlas pronajímatele, naplňuje toto jeho jednání skutkovou podstatu výpovědního důvodu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

V závěru této kapitoly lze pouze zkonstatovat a shrnout již shora uvedené. Práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem lze nalézt v ustanoveních §§ 687 až 695 občanského zákoníku. Různorodost a odlišnost každého jednotlivého případu ovšem zobecnit nelze.

Zůstává však pravdou, že k tomu, aby mohl být pronajímatel s výpovědí nájmu na základě hrubého porušení (či porušování) povinností ze strany nájemce úspěšný, a to i v případném soudním řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu, musí nájemce opravdu hrubě porušit či porušovat své povinnosti, které mu jsou uloženy hmotným právem.

Zda se bude jednat o hrubé porušení povinností nájemce nebo jen o „běžné“, či „obyčejné“ porušení, rozhodne v každém případě pouze a jen soud.

Pokud však nájemce nevyužije možnost své obrany podáním žaloby na určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu v prekluzivní lhůtě 60 dnů od doručení výpovědi a přijme hmotněprávní následky tohoto jednostranného právního úkonu pronajímatele, bude se mít za to, že s daným výpovědním důvodem souhlasil.

V takovém případě se samozřejmě již nebude posuzovat a zkoumat, zda se jednalo o hrubé porušení povinnosti nájemce nebo jen o „běžné“ porušení povinnosti nájemce.

Marným uplynutím lhůty 60 dnů od doručení výpovědi bude totiž nárok nájemce na svou obranu, spočívající v možnosti podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, bez dalšího prekludován, a tím také v plném rozsahu zanikne.

#### **6.4.3. Více bytů § 711 odst. 2 písm. c**

Dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt.

Tento výpovědní důvod byl před přijetím novely č. 107/2006 Sb., uveden v ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) občanského zákoníku a se zněním současné právní úpravy se doslovně shodoval.

U výpovědního důvodu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku je i v samotném textu zákona použita dosti krkolomná a nekonkrétní formulace „má-li nájemce“.

Výkladem lze dojít k závěru, že onou formulací „má-li nájemce“, má zákonodárce na mysli jak vlastnický, či spoluvlastnický vztah ke konkrétnímu bytu (případně k družstevnímu podílu), tak vztah nájemní, případně vztah nájemnímu vztahu obdobný.

V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17.6.2008 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 2288/2007 je také zmíněno, že mimo shora uvedených případů se stran výkladu oné formulace „má-li nájemce“, bude jednat i o situace, kdy nájemce užívá druhý byt na základě práva odpovídajícímu věcnému břemenu.



Shora uvedený výpovědní důvod je dle mého názoru v současné době (i s ohledem na předpokládaný vývoj resp. legislativní tendence, které se ubírají cestou úplné deregulace nájmu) jakýmsi legislativně právním reliktem a v moderní právní úpravě týkající se výpovědních důvodů by se alespoň v této podobě vyskytovat neměl. Až budou plně odstraněny rozdíly mezi regulovaným nájemným a nájemným tržním, bude ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku již plně postrádat smysl. V případě, že nebude tento výpovědní důvod z občanského zákoníku po deregulaci nájmu odstraněn, bude se jednat o typický příklad obsoletní právní úpravy.

Úmysl a záměr zákonodárce k začlenění tohoto výpovědního důvodu do právní úpravy měl ve své době zcela jistě svůj význam a je z historického hlediska zcela opodstatněný. V době, kdy hospodaření s byty podléhalo naprosto odlišným ekonomicko-sociálním a politickým pravidlům, byla přítomnost tohoto výpovědního důvodu v občanském zákoníku plně pochopitelná.

Pro období, kdy byly propastné rozdíly mezi nájemným tržním a regulovaným lze v tomto výpovědním důvodu sledovat jakousi „potencionální zákonnou pojistku“ pro případ, že chtěl někdo využít onoho nezpochybnitelného komfortu uzavření dvou či více nájemních smluv na byty, u nichž byla výše nájmu regulována.

Úmyslem zákonodárce bylo zcela jistě eliminovat a limitovat možnost těchto osob k uzavírání většího množství takto výhodných nájemních smluv zároveň.

Jakmile totiž ke shora popsané situaci dojde, ztratí byty s regulovaným nájemným svůj „sociální rozměr“ a stanou se běžným předmětem fungujícího trhu s byty.

V takovém případě pak již bude záležet pouze a jen na vůli budoucího potencionálního nájemce, zda je ochoten uzavřít určitý počet nájemních smluv na různé byty, realizovat svá subjektivní práva spojená s nájmem takových bytů a zároveň také plnit své povinnosti, zvláště pak povinnost hradit nájemné a řádně užívat předmět nájmu.

Pokud bude taková osoba ekonomicky dosti silná na to, aby byla schopná hradit nájemné např. u šesti různých bytů, nechť má uzavřeno šest nájemních smluv k předmětným bytům. Hledisko toho, zda je nebo není ten který byt řádně užíván či nikoli, by mělo být do budoucna právně naprosto irelevantní.

Co se týče rozhodovací praxe soudů (respektive relevantní judikatury) k výpovědnímu důvodu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku, lze říci, že i vzhledem k shora uvedenému, není judikatura příliš bohatá a řeší svým způsobem pouze zcela výjimečné případy. Role vyšších soudů je však i v tomto případě nezpochybnitelná a naprosto nezbytná z hlediska výkladového.

Judikaturou již byla vyřešena otázka toho, kdy nelze spravedlivě požadovat, aby nájemce užíval pouze jeden byt.

Je možné, aby nájemce fakticky užíval dva byty, ovšem vždy je nutné přihlídnout ke konkrétním okolnostem toho kterého případu. I v případě tohoto výpovědního důvodu, je totiž nutné zkoumat a posuzovat každý jednotlivý případ ve vzájemných souvislostech a v určitém předem daném kontextu. To, že je výpovědní důvod po faktické stránce dán (nájemce je např. vlastníkem druhého bytu ve stejném městě), ještě neznamená, že pronajímatel s výpovědí nájmu bude v případě soudního přezkumu takové výpovědi úspěšný.

V případě, že je nájemce bytu dispozice 3+1 o výměře 100 m<sup>2</sup> svobodný a bezdětný, a zároveň mu svědčí vlastnické právo k bytu v témže městě o dispozici 2+1 a výměře 65 m<sup>2</sup>, bude nejspíš pronajímatel s výpovědí nájmu (i v případě, že se nájemce obrátí na soud s žalobou na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu) úspěšný.

Pokud však bude ten samý nájemce užívat takový byt (dispozice 3+1, výměra 100 m<sup>2</sup>) s manželkou a dvěma dětmi, s tím, že v bytě o dispozici 2+1 a výměře 65 m<sup>2</sup>, jehož je vlastníkem, bude bydlet jeho zletilý potomek s rodinou, pronajímatel s výpovědí tohoto nájmu dosti pravděpodobně úspěšný nebude.

Prakticky stejně, či alespoň dosti podobně by se daný výpovědní důvod posuzoval i v případě, že nájemce má uzavřenou nájemní smlouvu na byt v místě výkonu práce a zároveň mu svědčí vlastnické právo k bytu v místě bydliště.

V tomto případě by se zcela jistě situace posuzovala podle vzdálenosti bydliště od místa výkonu práce a samozřejmě také dle časové náročnosti takové práce.

Oba shora popsané případy reflektuje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.8.2009 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 3407/2007.

V právní větě tohoto rozsudku je mimo jiné uvedeno, že o takovou situaci jde tehdy, „svědčí-li nájemci právní titul k užívání dvou (více) bytů. Tak je tomu nejen tehdy, kdy nájemci svědčí právo nájmu bytu ke dvěma (více) bytům, ale i tehdy, užívá-li nájemce jeden byt z titulu nájmu bytu a další byt z titulu vlastnického práva k domu či bytu či práva odpovídajícího věcnému břemeni apod. Je tedy především rozhodné, zda nájemci svědčí dva, resp. více titulů zakládajících právo na bydlení trvalé povahy. O situaci, kdy na nájemci nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt, jde především tehdy, jestliže užívá k bydlení současně dva byty, z nichž ani jeden nevyhovuje svou velikostí či kvalitou bytové potřebě nájemce a členů jeho rodiny, nebo tehdy, užívá-li druhý byt v místě svého pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště, apod.“<sup>28</sup>

V právní větě rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 5.8.2010 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 3175/2009 je dále konstatováno, že „není bez významu okolnost, po jakou dobu stav užívání dvou (více) bytů trvá a zda (případně jaké) činí nájemce kroky k vyřešení bytové situace.“<sup>29</sup>

Také z tohoto rozhodnutí je jasně patrné to, co již bylo uvedeno shora. Pouhé formální naplnění výpovědního důvodu pro „úspěšné“ vypovězení nájmu nestačí.

---

<sup>28</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 3407/2007

<sup>29</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 3175/2009

Pro ilustraci případu, kdy oproti shora uvedeným případům je zcela po právu naplněn výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku, by mohl sloužit například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5.8.2010 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 902/2009, který řeší ono shora zmíněné zneužití „sociálního rozměru“ bytu s regulovaným nájmem.

Pokud někdo využívá výhod bytu s regulovaným nájmem a zároveň realizuje svůj podnikatelský záměr prostřednictvím nemovitosti (která je způsobilá k bydlení jak technickým stavem, tak způsobem využití), které je vlastníkem, je to zcela jistě pádným důvodem k výpovědi nájmu dle ustanovení §711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku.

V předmětném rozsudku Nejvyšší soud zcela správně konstatuje, že „O obdobnou situaci (a tudíž existenci dvou bytů ve smyslu § 711 odst. 2 písm. c) obč. zák.) jde i v případě, kdy nájemce na úkor pronajímatele sám využívá výhod nájemního bydlení, a přitom volně disponuje s nemovitostmi, jejichž je vlastníkem.“<sup>30</sup>

Na závěr lze říci, že až bude zcela dokončena deregulace nájmu, stane se výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. c) občanského zákoníku zbytečným a shora popsané případy z praktického života po skončení všech soudních sporů nejspíše zcela vymizí.

#### **6.4.4. Neužívání, či pouhé občasné užívání bytu bez vážných důvodů § 711 odst. 2 písm. d**

Dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas.

Tento výpovědní důvod byl před přijetím novely č. 107/2006 Sb., uveden v ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) občanského zákoníku a od současné právní úpravy se co do vlastního zákonného textu lišil pouze spojkou „a“ (před spojkou nebo), která

---

<sup>30</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 902/2009

byla v rámci novely již vypuštěna.

Většina judikatury k ustanovení § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku, je však použitelná i na dnes platné ustanovení § 711 odst. 2 písm. h) občanského zákoníku. Tato skutečnost (stran použitelnosti judikatury „před novelou“) je konstatována mimo jiné i v odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18.3.2010 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 1030/2009, v němž je uvedeno, že „pro účely naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 2 písm. d) obč. zák. je i nadále využitelná judikatura, na níž se soudní praxe ustálila při výkladu ustanovení § 711 odst. 1 písm. h).“<sup>31</sup>

V případě shora uvedeného výpovědního důvodu se z hlediska normativního jedná o typický příklad právní normy s relativně neurčitou hypotézou.

Lze učinit obecný závěr, že i v tomto případě výpovědi nájmu bytu bude záležet na konkrétní situaci a jejím posouzení v rámci případného soudního řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu. Jak již bylo v této práci uvedeno, nelze (s ohledem na taxativnost právní úpravy) výkladem rozšiřovat výčet výpovědních důvodů. V určitých případech (právě například u výpovědního důvodu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku nebo u výpovědního důvodu dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku) je však nutné a nezbytné podrobit výkladu určitá jednání, která by mohla být sto naplnit skutkovou podstatu daného výpovědního důvodu.

Je notorií, že v kontinentálním systému práva je pramenem práva toliko zákon. Otázka nakolik je ten který zákon „pružný“ a „schopný“ pokud možno rychlé reakce na konkrétní situace, jež mohou při výkonu práva nastat a případné srovnání se systémem anglosaským (se zaměřením na precedenční rozhodnutí soudů jako prameny práva), je úkol spíše pro práci právně komparatistického typu. Dá se však říci, že ani v jednom z těchto systémů nelze vyloučit situaci, která bude doposud neřešena. V těchto případech se projeví nezbytná role vyšších soudů v čele se soudem nejvyšším, spočívající ve stanovování daného rámce, nakolik extenzivně lze v kontextu toho kterého výpovědního důvodu hmotné právo vykládat a samozřejmě také ve

---

<sup>31</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1030/2009

sjednocování judikatury.

V případě výpovědního důvodu popisovaného v této kapitole se judikatura Nejvyššího soudu ustálila na jasném a jednoznačném stanovisku, které již bylo zmíněno shora, že se jedná o právní normu s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou. V podstatě lze říci, že veškerá judikatura za posledních přibližně deset let odkazuje v této souvislosti na tentýž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.8.1998 ve věci vedené pod sp. zn. 3 Cdon 11/96 a rozsudek ze dne 16.5.2001 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 226/2000 (uveřejněný pod C 486 v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu).

Shora uvedené je možné shrnout citací části odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20.7.2010 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 2756/2009 následovně: „ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák. patří – vzhledem k užitému slovnímu spojení “bez vážných, resp. závažných důvodů“ – k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem, a které tak ponechávají na soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.“<sup>32</sup>

Premisu, že je plně na soudu, aby určil a rozhodl o tom, zda ta která situace zakládá předmětný výpovědní důvod, potvrzuje odůvodnění rozhodnutí rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31.8.1998 ve věci vedené pod sp. zn. 3 Cdon 11/96, ve kterém je uvedeno, že „je na soudu, aby v konkrétním případě z předem neurčené množiny skutečností vymezil (kupř. demonstrativním výčtem nebo stanovením obecných kritérií) ty, jejichž pomocí určí vlastní obsah hypotézy právní normy.“<sup>33</sup>

Demonstrativní výčet oněch závažných, respektive vážných důvodů je možné nalézt např. v odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 18.3.2010 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 1030/2009, kde se uvádí „ústavní léčení či nepříznivý zdravotní stav nájemce bytu (členů jeho domácnosti)“ případně též „výkon zaměstnání mimo obec.“<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 2756/2009

<sup>33</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 3 Cdon 11/96

<sup>34</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1030/2009

Pobyt mimo území republiky (ať už z důvodů pracovních nebo rodinných) jako jeden z dalších důvodů je zmíněn v odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20.7.2010 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 2756/2009.

V případě posuzování otázky, jak vážně (respektive jak závažně) a zda se v tom kterém případě jedná o situaci naplňující skutkovou podstatu tohoto výpovědního důvodu je nutné, ba přímo nezbytné, zabývat se mimo jiné korelací na úrovni nájemce – pronajímatel. Je tedy nutné vzít v úvahu nejen zájmy nájemce, ale nelze opominout ani zájmy pronajímatele. Z čistě ekonomického hlediska by totiž mělo být v zájmu pronajímatele, aby byl jeho byt řádně využit.

Je otázkou, nakolik pravděpodobná a nakolik spíše akademická – z hlediska faktického vypovězení nájmu dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h), občanského zákoníku je situace, kdy nájemce sice byt bez vážných důvodů dočasně neužívá (např. studijní pobyt v zahraničí, výkon práce ve vzdáleném městě, apod.), avšak řádně a včas hradí pronajímateli nájemné ve sjednané výši. V takových případech je dle mého názoru reálná možnost, že se pronajímatel rozhodne vypovědět nájem bytu z důvodu dočasného neužívání nájemcem bez vážných důvodů, dána spíše v rovině teoretické a v praktickém životě k takovým výpovědím povětšinou docházet nebude.

V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31.5.2001 ve věci vedené pod sp. zn. 20 Cdo 1551/99 je mimo jiné řešena otázka „dočasnosti“, respektive dočasného neužívání bytu. Dá se říci, že i v tomto případě je nutné a nezbytné posoudit celou situaci ve vzájemných souvislostech. V případě, že se bude například jednat o opakovanou hospitalizaci nájemce ve zdravotnickém zařízení, byť třeba i dlouhodobějšího charakteru, tak ač je byt fakticky neužíván, nemůže zde být založen předmětný výpovědní důvod, neboť v tomto případě je pro ono neužívání ze strany nájemce dán vážný důvod. Takováto situace by zcela jistě skutkovou podstatu výpovědního důvodu nebyla sto naplnit.

Oproti tomu stojí situace, kdy nájemce předmětný byt neužívá pouze proto, že je na určitou dobu ubytován v jiném bytě z důvodu výkonu práce krátkodobého charakteru a po faktickém provedení práce byt neužívá, ani nečiní žádná vhodná opatření k tomu,

aby byt mohl užívat.

V tomto případě by zde zcela jistě byl založen výpovědní důvod. Dle mého názoru by si pronajímatel mohl dokonce vybrat, který z výpovědních důvodů zvolí, neboť v tomto konkrétním případě, by byl naplněn nejen výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. h) občanského zákoníku – nájemce po provedení práce (v době provádění této práce je zde vážný důvod neužívání dán) nečiní žádná vhodná opatření k tomu, aby mohl byt užívat, a tímto svých omisivním jednáním naplňuje skutkovou podstatu daného výpovědního důvodu, ale mohl by zde být založen i výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. g) občanského zákoníku. Opět by však záleželo na jasném skutkovém vymezení a následném posouzení té které konkrétní situace.

#### **6.4.5. Absence zdravotního postižení § 711 odst. 2 písm. e**

Dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bez přivolení soudu, jde – li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

Tento výpovědní důvod byl před přijetím novely č. 107/2006 Sb., uveden v ustanovení § 711 odst. 1 písm. i) občanského zákoníku a se zněním současné právní úpravy se lišil pouze v části za středníkem, která byla do textu zákona doplněna novelou, provedenou zákonem č. 132/2011 Sb.

S ohledem na skutečnost, že tento výpovědní důvod zatím není judikaturou komplexně řešen a mnohé z otázek jsou tudíž nezodpovězeny, bude tato kapitola pojata méně formálně se zaměřením na „potencionální modelové situace“.

V oddílu II., kapitole 3.4, jsou mimo jiné definovány pojmy „byt zvláštního určení“ a „byt v domě zvláštního určení“. S ohledem na specifičnost vybavení a využívání takových bytů v kontextu náležitostí nájemní smlouvy (zdravotní postižení



osoby, která má zájem smlouvu na nájem takového bytu uzavřít), existuje z praktického hlediska pouze jedna skupina potencionálních možností, respektive situací, které by mohly nastat a pro něž by mohl pronajímatel nájemci na základě ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku vypovědět nájem.

Tato jediná situace, která by mohla nastat a na jejímž základě by mohl být nájem dle předmětného výpovědního důvodu vypovězen, bude dána v případech náhlého zlepšení zdravotního stavu nájemce a faktického „odpadnutí“ zdravotního postižení.

Nespornou skutečností je v tomto případě fakt, že zdravotní postižení potencionálního nájemce, jako podstatná a nezastupitelná náležitost, je v případě uzavírání nájemní smlouvy nezbytné. Je možné (s ohledem na neustále se rozvíjející možnosti lékařské vědy), že u nájemce bytu – osoby zdravotně postižené, dojde postupem času k takovým léčebným výsledkům, že zdravotní postižení fakticky odpadne. Taková situace může samozřejmě nastat pouze v případech, kdy je předmětné zdravotní postižení například dočasné a kdy lze důvodně předpokládat, že je léčitelné (respektive vyléčitelné).

V případě, že by u nájemce bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení odpadlo zdravotní postižení, bylo by možné, aby pronajímatel ukončil nájemní vztah výpovědí s odkazem na ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku.

V čistě teoretické rovině lze uvažovat i o případě, kdy by nájemce bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení zdravotní postižení pouze předstíral. Takovou situaci by bylo možno kvalifikovat jako zneužití a obcházení práva, případně výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Co se týče nájemní smlouvy jako takové, byla by tato na rozdíl od shora popsaného případu (kdy zdravotní postižení odpadlo a nájem, sjednaný na základě platné nájemní smlouvy, byl vypovězen) zcela v souladu s ustanovením § 39 občanského zákoníku absolutně neplatná, nehledě na skutečnost, že by byla předmětná smlouva neplatná i s ohledem na nedodržení formy (absence zdravotního postižení). Neplatnosti takovéto nájemní smlouvy by se s ohledem na shora uvedené pronajímatel nemusel dovolávat a nájemní smlouva by byla neplatná *ex tunc*.

Pokud je ovšem dané zdravotní postižení trvalého charakteru, je dle mého názoru možnost vypovědět nájem dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku z praktického hlediska naprosto vyloučena.

Dá se říci, že situací, kdy je vypovězen nájem z důvodu absence zdravotního postižení, asi nebude mnoho a bude k nim docházet spíše výjimečně. Tuto premisu potvrzuje nejen fakt, že nájemních smluv uzavřených na nájem bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení bude z celkového počtu nájemních vztahů jen velmi malé procento, ale i skutečnost, že judikatura vyšších soudů (včetně Nejvyššího soudu) v souvislosti s výpovědním důvodem dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku, zatím neexistuje.

V závěru kapitoly je v souvislosti s novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 132/2011 Sb. nutné zmínit zavedení „ochranného“ ustanovení v části „za středníkem“, které stanoví, že „toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku“.

V tomto případě se jedná o typický příklad odkládací podmínky dle ustanovení § 36 odst. 2 občanského zákoníku, kde je právo pronajímatele na vypovězení nájmu vázáno na splnění podmínky. Onou podmínkou bude plynutí času, jako určitá právní skutečnost nezávislá na lidské vůli. Pokud tedy nájemce dosáhne věku 70 let, zanikne pronajímateli právo na podání výpovědi z důvodu uvedeného v ustanovení § 711 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku.

I tato otázka bude muset být do budoucna řešena judikaturou. Výkladem však lze dojít k závěru, že v případě, že nájemce dosáhne věku 70 let, nebude již možné účinně vypovědět nájem dle shora uvedeného ustanovení občanského zákoníku ani v případě, že zdravotní stav nájemce se výrazně zlepšil, či jeho zdravotní postižení zcela vymizí.

### **6.5. Výpověď s přivolením soudu**

Problematiku výpovědi nájmu s přivolením soudu, řeší hmotněprávní úprava

obsažená v ustanovení § 711a občanského zákoníku.

Před přijetím novely č. 107/2006 Sb., byla úprava vypovězení nájmu řešena pouze ustanoveními § 711 občanského zákoníku a ingerence soudu ve formě přivolení k výpovědi z nájmu bytu byla při vypovězení nájmu pronajímatelem nutná ve všech případech bez výjimky.

V současné době jsou hmotným právem založeny tři výpovědní důvody (v ustanoveních §§ 711a odst. 1 písm. a) až c) občanského zákoníku), na jejichž základě může pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu. Nutno zdůraznit a poukázat právě na příslovce „pouze“ v textu uvozujícím první odstavce § 711a občanského zákoníku, z něhož lze dovodit, že pronajímatel nemá žádnou možnost platně a účinně vypovědět nájem, aniž by disponoval soudním rozhodnutím o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Existence rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu je tedy ve shora uvedených případech, které jsou upraveny v ustanovení § 711a občanského zákoníku, obligatorní.

Co se týče výčtu výpovědních důvodů, lze uvést, že až na jednu výjimku (v případě ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku, je možné výkladem specifikovat a konkretizovat ten který jednotlivý a konkrétní „veřejný zájem“) není vhodné rozšiřovat výpovědní důvody (respektive obsah hmotněprávní úpravy) výkladem.

V případě, že je nájem vypovězen dle ustanovení § 711a odst. 1, písm. a), b), c) občanského zákoníku, je pronajímatel v souladu s ustanovením § 711a odst. 3 občanského zákoníku, povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě. Pro určení výše nezbytných stěhovacích nákladů bude určujícím kritériem zejména velikost bytu, jeho umístění v domě, prostorové dispozice, umístění nemovitosti, do níž se nájemce stěhuje, množství věcí movitých v bytě, jejichž vlastníkem je nájemce atp.

Zákon, ale i v těchto případech upřednostňuje dohodu, z čehož vyplývá, že se pronajímatel může s nájemcem, v souvislosti s úhradou nezbytných stěhovacích nákladů, domluvit prakticky jakkoli.

### **6.5.1. Osobní potřeba pronajímatele jako výpovědní důvod dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a**

Dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu, potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zeteř nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

Tento výpovědní důvod byl před přijetím novely č. 107/2006 Sb., uveden v ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a od současné právní úpravy se co do vlastního zákonného textu nelišil.

Situace, kdy pronajímatel bude svůj byt, jenž je předmětem nájemního vztahu, potřebovat buď pro sebe, nebo pro některého z členů své rodiny a z toho důvodu vypoví nájem, bude z praktického hlediska, zvláště pak vzhledem ke značnému přesahu do „každodenního života“ patřit mezi ty nejfrekventovanější (alespoň v kontextu ostatních výpovědních důvodů uvedených v § 711a občanského zákoníku).

Definování a obšírné popisování obsahu tohoto výpovědního důvodu z hlediska normativního je dle mého názoru zcela zbytečné.

V případě ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku se totiž jedná o právní normu s naprosto jasnou a jednoznačnou hypotézou, u které není a snad ani nemůže být sporu o tom, na který okruh subjektů, tedy adresátů právní normy se tato vztahuje.

Výkladu po stránce skutkové se však v tomto případě vyhnout nelze a ani ze samotného zákonného textu není jasné a jednoznačné, jakých situací se sloveso „potřebuje – li“ týká.

Je naprosto jasné, že jednou z takových situací je zcela jistě případ, kdy bude pronajímatel muset řešit vlastní bytovou otázku, respektive kdy bude řešit potřebu realizace vlastního bydlení.

Rozhodovací praxe soudů se ustálila na názoru, že naplnění výpovědního důvodu dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku bude bez dalšího dáno vždy v případech, kdy „tyto osoby nemají vlastní byt, popřípadě bydlí v bytě o menší podlahové ploše, či v bytě hůře vybaveném, než je byt nájemce“.<sup>35</sup>

#### **6.5.2. Veřejný zájem jako výpovědní důvod dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b**

Dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu, 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.

Tento výpovědní důvod byl před přijetím novely č. 107/2006 Sb., uveden v ustanovení § 711 odst. 1 písm. e) občanského zákoníku a se zněním současné právní úpravy se doslovně shodoval.

Výkladem předmětného ustanovení lze dojít ke dvěma skupinám potencionálních situací, při kterých bude možné daný výpovědní důvod použít, respektive při kterých bude skutková podstata tohoto výpovědního důvodu naplněna.

Do první skupiny (ze systematického hlediska by tato skupina měla být až jako druhá, z hlediska frekventovanosti však zcela jasně zaujímá místo první) budou patřit situace spadající pod část „vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat“.

S ohledem na stáří bytového fondu a skutečnost, že nemalé procento vlastníků jak bytů samotných, tak bytových domů, dlouhé roky do svých nemovitostí neinvestuje žádné významnější částky, je existence výpovědního důvodu dle ustanovení § 711a

---

<sup>35</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. Vydání. Praha. C.H.Beck, s. 1264

odst. 1 písm. c) občanského zákoníku, v současné právní úpravě zcela namíste.

Rozhodne – li se vlastník, že je nezbytné, aby byla provedena rozsáhlejší oprava či rekonstrukce bytu (případně bytového domu), jedná se ve většině případů o časově a finančně dosti náročnou záležitost.

Pokud se pronajímatel, který má v plánu realizovat opravu bytu či domu s nájemcem domluví a ukončí nájemní poměr dohodou, k problémům a nutnosti podat výpověď nedojde.

Za situace, kdy nájemce dohodu uzavřít nechce, ani nemá zájem se s pronajímatelem domluvit na jiném způsobu, jak nastalou situaci řešit, nezbývá pronajímateli jiná možnost, než se s odkazem na ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku uchýlit k vypovězení nájmu.

V případě zkoumání toho, zda je nebo není předmětný výpovědní důvod naplněn, by ve většině případů k nejasnostem, případně rozdílnému výkladu typově podobných nebo dokonce totožných situací mělo docházet jen zcela výjimečně. Stejně jako u ostatních výpovědních důvodů (ať už bez přivolení soudu k výpovědi nájmu bytu, či s přivolením) je nutné, aby nebyl výpovědní důvod používán jako prostředek „k vypuzení“ nájemce z bytu, což se někdy stává, ale pouze v případě, že jsou splněny určité objektivní předpoklady.

Zcela jistě nebude předmětný výpovědní důvod naplněn tehdy, pokud se pronajímatel rozhodne, že „naoko“ provede rekonstrukci bytu, jejíž přidanou hodnotou pro něj bude v konečném důsledku pouze to, že se zbaví nájemce. Judikatura k výpovědnímu důvodu dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku vesměs neexistuje. Z této skutečnosti lze usoudit, že ani v praktickém životě není předmětný výpovědní důvod tak frekventovaně používán, respektive je-li používán, ve většině případů se nájemci, co se týče přezkumu odvolacím nebo dovolacím soudem, buď vůbec nebrání, a pokud se brání, nejsou v rámci daného soudního přezkumu výpovědi úspěšní.

Dá se říci, že pokud je byt či dům v takovém stavu, že je jeho oprava či rekonstrukce nezbytná, bude po prověření všech skutečností a okolností toho kterého konkrétního případu soudem k výpovědi z nájmu bytu přivoleno. Nezbytným předpokladem pro rozhodnutí soudu bude samozřejmě i hledisko časové, tedy doba, po kterou bude předmětná oprava probíhat a po kterou nebude možno byt nebo dům užívat.

Do druhé skupiny potencionálních případů, kdy bude možno použít předmětný výpovědní důvod, budou spadat situace, ve kterých je „potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat“.

Tato skupina případů je doposud judikaturou (s výjimkou níže uvedených rozhodnutí Nejvyššího soudu) více méně neřešena a v praxi si lze potencionální situace, které by zakládaly možnost použít výpovědní důvod dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku, jen těžko představit.

V této souvislosti lze odkázat na druhou část komentáře k občanskému zákoníku, kde je na str. 1959 uvedeno, že „Nejvyšší soud připustil, že by se mohlo jednat o případy zdravotní nevhodnosti bytu v důsledku hluku, ovšem pouze se závěrem, že takové skutečnosti je nezbytné prokázat“.<sup>36</sup>

Nejvyšší soud vyslovil stran výpovědního důvodu dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku v rozhodnutí SJ č. 21/1998, na str. 492 názor, že „dá – li pronajímatel výpověď z nájmu bytu proto, že ze zdravotních důvodů je byt nevhodný k bydlení, jde o výpovědní důvod spočívající v tom, že z důvodu veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nelze užívat“.<sup>37</sup>

V případě, že je dům určen k demolici a z tohoto důvodu je ukončen nájemní vztah výpovědí dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) občanského zákoníku, je nutné doložit tvrzenou skutečnost „příslušným správním aktem stavebního úřadu“, jak

---

<sup>36</sup> Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a kol., Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2009, s. 1959

<sup>37</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. Vydání. Praha. C.H.Beck, s. 1266

vyplývá mimo jiné z rozhodnutí SJ č. 5/2000, str. 172.<sup>38</sup>

### **6.5.3. Provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti jako výpovědní důvod dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. c**

Dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem pouze s přivolením soudu, 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.

Tento výpovědní důvod byl před přijetím novely č. 107/2006 Sb., uveden v ustanovení § 711 odst. 1 písm. f) občanského zákoníku a se zněním současné právní úpravy se doslovně shodoval.

Výkladem zákonného ustanovení, které obsahuje shora uvedený výpovědní důvod, lze dojít k tomu, že aby mohl být předmětný výpovědní důvod použit, je nutná nejen samotná existence bytu jako takového, ale zároveň musí být splněna podmínka, že daný byt stavebně souvisí s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti. Ona stavební souvislost je toliko souvislostí objektivní a musí být dána konkrétním rozhodnutím stavebního úřadu (např. kolaudační souhlas, stavební povolení, rozhodnutí o změně užívání stavby, apod.). Zároveň by konkrétní byt a s ním bezprostředně související nebytový prostor měly tvořit funkční celek (vzájemné propojení bytu a nebytového prostoru, možnost užívat byt a nebytový prostor společně, atp.).

V souvislosti s existující relevantní judikaturou lze v této souvislosti odkázat např. na rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 1846/2000, ve kterém je mimo jiné uvedeno: „Požadavek stavební souvislosti není naplněn v případě, když již podle původního kolaudačního rozhodnutí byly byt a nebytový prostor určeny

---

<sup>38</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. Vydání. Praha. C.H.Beck, s. 1266



k zcela samostatnému užívání.“<sup>39</sup>

Současně také musí být splněna podmínka náležitého projevu vůle nájemce nebo vlastníka nebytových prostor k tomu, že chce předmětný byt užívat.

Pokud tedy nájemce nebo vlastník již v době před podáním výpovědi projeví vůli byt užívat k bydlení, měl by být výpovědní důvod dle ustanovení § 711 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku tímto naplněn.

## **6.6. Řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu a s ním spojené účinky.**

### **6.6.1. Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu**

Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, je velmi silným procesněprávním nástrojem, který je v moderní úpravě nájemního práva naprostou nezbytností a z hlediska ochrany práv slabší strany (kterou je už ze samotné podstaty závazkověprávního vztahu vždy nájemce) nutností a samozřejmostí.

Obzvláště významný a důležitý je tento nástroj v případech, kdy je nájem vypovězen dle příslušného ustanovení § 711 občanského zákoníku, tedy bez přivolení soudu.

V těchto případech slouží žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu jako prostředek potencionální preventivní ochrany subjektivních práv nájemce, případně nájemců.

Přídavné jméno „potencionální“ je v předchozím odstavci voleno záměrně, neboť pouze nájemce (či jiná aktivně legitimovaná osoba – o aktivní, respektive pasivní věcné legitimaci bude pojednáno níže) má právo volby, zda toto své právo na podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu využije nebo ne.

---

<sup>39</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1846/2000

Hmotněprávní dispozice k podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi je zakotvena v ustanovení § 711 odst. 4 občanského zákoníku následovně.

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 logického výkladu nejen shora uvedeného ustanovení § 711 odst. 4 občanského zákoníku, ale z celého § 711 občanského zákoníku vyplývá, že žalobou na určení neplatnosti výpovědi se lze bránit pouze v případech, že je nájem vypovězen bez přivolení soudu na základě naplnění či nenaplnění toho kterého výpovědního důvodu uvedeného v § 711 odst. 2 občanského zákoníku.

Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu však není „klasickou“, respektive běžnou žalobou na určení dle ustanovení § 80 písm. c) „o.s.ř.“.

Žaloba na určení neplatnosti výpovědi je svým charakterem tzv. žalobou určovací, ovšem ztotožnit ji plně s určovací žalobou nelze.

V případě určovací žaloby dle ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř. musí žalobce prokazovat nejen svou aktivní žalobní legitimaci, ale musí též prokázat ve věci naléhavý právní zájem.

Zároveň musí být dodržen předem daný postulát, který říká, že lze – li žalovat na plnění (žaloba dle ustanovení § 80 písm. b) o.s.ř.), nelze žalovat na určení.

Naproti shora uvedeným skutečnostem stran běžné žaloby na určení dle ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř., žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu je tzv. žalobou mající povahu žaloby na určení. Běžnou žalobou na určení ovšem není. Jak bude uvedeno níže, není třeba v případě žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu prokazovat naléhavý právní zájem, neboť tento sám vyplývá z hmotného práva, respektive je hmotným právem presumován.

### **Náležitosti žaloby**

Co se týče žaloby na určení neplatnosti výpovědi samotné, ta musí samozřejmě splňovat určité formální náležitosti, aby mohla vyvolat potřebné procesněprávní účinky a iniciovat tak samotné civilní řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu.

V první řadě z ní musí být patrné, kterému soudu je určena, kdo ji činí, které věci se týká a co sleduje. Musí být datována a podepsána. Tyto požadavky na formální stránku jsou upraveny v ustanovení § 42 odst. 4 o.s.ř. a jsou běžně označovány jako „obecné náležitosti podání“.

Kromě obecných náležitostí podání musí žaloba na určení neplatnosti výpovědi obsahovat jméno/jména a příjmení účastníků, bydliště účastníků, popřípadě rodná čísla účastníků (obchodní firmu nebo název a sídlo právnické osoby, označení státu a příslušné organizační složky státu, která před soudem vystupuje), vyličení rozhodujících skutečností, označení důkazů, jichž se navrhovatel domáhá a musí z ní být patrné, čeho se navrhovatel domáhá. Tyto požadavky na formální stránku jsou upraveny v ustanovení § 79 o.s.ř. a jsou označovány jako „náležitosti návrhu“.

Vzhledem k tomu, že se návrh na určení neplatnosti výpovědi týká dvoustranných právních vztahů, realizujících se ve sféře subjektivních práv jak žalobce, tak žalovaného, nazývá se takový návrh žalobou.

Věcně příslušným soudem k projednání žaloby je okresní soud dle § 9 odst. 1 o.s.ř.

Místní příslušnost soudu je určena a stanovena § 88 písm. g) o.s.ř. dle tohoto ustanovení, tato připadá soudu, v jehož obvodu je byt, týká-li se řízení práva k němu, shodně jako je tomu např. v řízení o právu k nemovitosti. V tomto případě se tedy jedná o výlučnou příslušnost soudu, kdy nebude rozhodovat obecný soud, v jehož obvodu má bydliště, případně sídlo žalovaný (je-li jím právnická osoba), ale soud, v jehož obvodu se nachází nemovitost (byt), týká-li se řízení práva k ní (tzv. příslušnost dle *forum rei sitae*).

Otázka výlučné místní příslušnosti soudu je judikaturou řešena např. v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 13.8.2008 ve věci vedené pod sp. Zn. 26 Cdo 1720/2008, v jehož odůvodnění je mimo jiné uvedeno: „Soudní praxe se ustálila v názoru, že k řízení o neplatnosti výpovědi z nájmu bytu je ve smyslu § 88 písm. g) o.s.ř. výlučně místně příslušný soud, v jehož obvodu se byt nachází.“<sup>40</sup>

Další nezbytnou náležitostí, bez níž by žaloba na určení neplatnosti výpovědi byla neurčitou (s největší pravděpodobností tedy i nepřezkoumatelnou), je přesná specifikace bytu, aby tento nemohl být zaměnitelný (např. s jiným bytem v tom samém domě, který je dispozičně i co do podlahové plochy totožný, avšak je například v jiném poschodí).

Pokud by tato specifikace v žalobě na určení neplatnosti výpovědi chyběla, soud by byl nucen postupovat dle ustanovení § 43 o.s.ř. Dle tohoto ustanovení soud (předseda senátu, samosoudce) usnesením vyzve žalobce k odstranění shora uvedené vady podání s tím, že žalobce poučí o následcích nesplnění této výzvy. Pokud žalobce ve lhůtě stanovené soudem dle § 55 o.s.ř. danou vadu neodstraní, bude soud postupovat dle ustanovení § 43 odst. 2 o.s.ř. a podání, kterým se zahajuje řízení, usnesením odmítne.

Žaloba na určení neplatnosti výpovědi je svým charakterem tzv. žalobou určovací, ovšem ztotožnit ji plně s určovací žalobou, jak již bylo uvedeno, nelze.

Úpravu určovací žalob je možné nalézt v ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř., které uvádí, že žalobou lze uplatnit, aby bylo rozhodnuto zejména „o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.“ Právě ona nutnost a prokazování naléhavého právního zájmu odlišuje „klasickou“ určovací žalobu od žaloby na určení neplatnosti výpovědi. Zatímco nedostatek naléhavého právního zájmu vede k zamítnutí určovací žaloby, v řízení o žalobě na určení neplatnosti výpovědi se dostatek naléhavého právního zájmu prokazovat nemusí, neboť tento vyplývá ze samotné podstaty žaloby na určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu.

---

<sup>40</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1720/2008

Ona výše zmíněná hmotněprávní dispozice zakotvená v ustanovení § 711 odst. 4 občanského zákoníku je totiž stanovena zákonem. To znamená, že v případě žaloby na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu není nezbytnou potřebou a nutností prokazovat naléhavý právní zájem žalobce, neboť tento je „prokázán“ již samotným hmotným právem.

Aktivně věcně legitimován k podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu je nájemce (případně společní nájemci, či manželé v případě společného nájmu družstevního bytu atp.), respektive každá osoba, které svědčí právo nájmu, ať už v jakékoli podobě.

Pasivní věcná legitimace svědčí pronajímateli a spolu s aktivní legitimací, jakožto další obligatorní procesní podmínkou jsou stanoveny již hmotným právem jako takovým, z čehož vyplývá premisa, že soud zkoumá tyto procesní podmínky pouze do té míry, zda na straně žalující vystupuje nájemce, či osoba, které svědčí právo nájmu a na straně žalované pronajímatel, jakožto strany, které uzavřely tu kterou konkrétní nájemní smlouvu.

Žalovaný tudíž nebude v rámci soudního řízení účinně namítat nedostatek věcné aktivní legitimace žalobce (žalobců), ani skutečnost, že není ve věci pasivně legitimován. Okruh účastníků (respektive „správných“ účastníků) takového řízení je totiž předem dán.

S ohledem na shora uvedené lze říci, že i žaloba na určení neplatnosti výpovědi se samozřejmě týká dvoustranných právních vztahů, realizujících se ve sféře subjektivních práv účastníků. V tomto případě jsou těmito účastníky nájemce/nájemci který/kteří je/je/ jsou v postavení žalobce/žalobců a pronajímatel/pronajímatelé, který/kteří je/je/ jsou v postavení žalovaného/žalovaných. Je zákonnou povinností pronajímatele poučit nájemce v písemné výpovědi o možnosti podat ve lhůtě šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi, ale o problematice výpovědi (ať už dané nájemcem či pronajímatelem) je podrobněji pojednáno v jiné části této práce.

Velmi důležitou otázkou, kterou je nutné ještě před případným podáním žaloby na určení neplatnosti výpovědi zkoumat, je otázka, zda byla či nebyla dodržena lhůta k podání předmětné žaloby. Zákon stanoví lhůtu pro podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi. Autor se kloní k převažujícímu názoru odborné veřejnosti, že se v tomto případě jedná o lhůtu prekluzivní, kterou ani dohodou stran nelze při jejím marném uplynutí dodatečně prodloužit a jejíž nedodržení má za následek prekludování práva na podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi.

Samotné rozhodnutí soudu o žalobě na určení neplatnosti výpovědi se samozřejmě odrazí ve sféře subjektivních práv účastníků. Nutno také zdůraznit, že s ohledem na výklad ustanovení § 711 odst. 4 občanského zákoníku je nezbytně nutné, aby bylo předmětné řízení pravomocně ukončeno. Takové řízení může samozřejmě skončit jak rozhodnutím soudu prvního stupně, tak rozhodnutím soudu odvolacího, v zákonem stanovených případech (je-li přípustné podání dovolání) také rozhodnutím Nejvyššího soudu a s ním spojeným (resp. z něho vycházejícím) rozhodnutím soudu odvolacího. Lze tedy uzavřít, že do doby, než je řízení ukončeno a rozhodnutí soudu, který rozhodl v posledním stupni je pravomocné, nemá nájemce žádnou povinnost byt vyklidit a pronajímatel nemá právo po nájemci vyklizení bytu požadovat.

V případě, že je řízení pravomocně ukončeno a ve výroku rozhodnutí soudu je uvedeno, že se žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu toho kterého bytu (jak bylo uvedeno shora, přesná specifikace bytu je nezbytnou náležitostí žaloby právě proto, aby mohla být tato specifikace „přenesena“ do rozsudečného výroku soudního rozhodnutí) zamítá, je toto rozhodnutí soudu pro žalovaného exekučním titulem, na jehož podkladě lze poté realizovat samotný výkon rozhodnutí vyklizením toho kterého bytu.

V opačném případě, tedy tehdy, je-li žalobě vyhověno, má žalobce „potvrzení“ o tom, že výpověď z nájmu podaná žalovaným je neplatná a nájemní vztah tudíž zůstává beze změny zachován.

### **6.6.2. Nevyužití vyklizeného bytu pronajímatelem bez vážných důvodů, povinnost vyklidit byt a lhůta k vyklizení**

Podle ustanovení § 711a odst. 4 občanského zákoníku jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu.

Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny.

Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu.

Citované ustanovení bylo s účinností od 31.3.2006 do občanského zákoníku inkorporováno novelou č. 107/2006 Sb.

Přijetím ustanovením § 711a odst. 4 občanského zákoníku chtěl zákonodárce s největší pravděpodobností reagovat především na možnost zneužití výpovědního důvodu pronajímatelem ve vztahu k nájemci a zároveň tím došlo ke sjednocení (uvedení do souladu) občanského zákoníku s právními předpisy Evropské unie, která má obdobné ustanovení ve svých normách zakotveno.

Tato právní úprava vychází z úpravy dosavadní, avšak reaguje na situace, kdy je sice přivoleno k výpovědi z nájmu bytu za určitým účelem, byt je vyklizen, následně však již k uvedenému účelu není použit. Podle právní teorie lze zmíněné ustanovení použít z důvodu výpovědi z nájmu bytu dle ustanovení § 711a odst. 1 občanského zákoníku. Samozřejmě lze zmíněné ustanovení použít pouze za situace, kdy pronajímatel předmětný byt nevyužil k účelu danému výpovědí z nájmu bytu. Pro

učinění závěru o tom, zda došlo k zneužití výpovědi z nájmu bytu či nikoliv je třeba vždy posuzovat obsah dané výpovědi z hlediska ustanovení § 710 odst. 2 a § 711a odst. 2 občanského zákoníku ve vztahu k faktickému využití předmětného bytu.

Bude-li použit například výpovědní důvod dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. a) občanského zákoníku s uvedením konkrétní blízké osoby pronajímatele, avšak do bytu se fakticky nastěhuje osoba odlišná, lze dovodit, že další užití bytu je v rozporu s výpovědí, neboť byt užívá osoba jiná, než bylo uvedeno ve výpovědi.

V případě, že nastane situace, kdy došlo ke zneužití práva na vyklizení bytu tím, že pronajímatel nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, má nájemce právo na náhradu stěhovacích nákladů, úhradu dalších nákladů spojených s potřebnou úpravou náhradního bytu a dokonce bude moci požadovat, aby soud uložil pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, a to až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce nájem náhradního bytu ukončil.

Právo na úhradu rozdílu nájemného má nájemce samozřejmě pouze zpětně, nikoliv do budoucna.

V daném případě je stanovena promlčecí doba v trvání pěti let a rozdíl ve výši nájemného lze přiznat zpětně za celou uvedenou dobu. Co se počátku běhu promlčecí doby týče, dochází k němu u každého jednotlivého nájemného samostatně, a to k datu jeho splatnosti.

Kromě toho při splnění zákonem stanovených předpokladů (například v případě zneužití institutu výpovědi nájmu bytu) má nájemce právo požadovat po pronajímateli též náhradu škody dle obecných ustanovení § 420 občanského zákoníku.

Zákonodárce samozřejmě preferuje v souladu s § 711a odst. 3 občanského zákoníku dohodu stran. Pokud jde o relevantní judikaturu k dané problematice, tato je méně četná, neboť v soudní praxi se dané spory příliš často nevyskytují, respektive



vyskytují se zcela výjimečně.

Jedním z mála rozhodnutí, které se zmíněnou problematikou blíže zabývá i z pohledu předchozích úprav dané problematiky je podrobný a vyčerpávající rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.9.2003 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 96/2003, který byl sice vydán již před novelou č. 107/2006 S., avšak domnívám se, že jej lze aplikovat i na současnou právní úpravu.

Obecně lze říci, že úhrada stěhovacích nákladů i úhrady nájemného nebyla ani v minulosti v soudní praxi příliš často řešena a z hlediska běžného nápadu např. u Okresního soudu v Benešově se jednalo v letech 1985 - 2000 o počet maximálně v jednotkách žalob za celé uvedené období. Otázkou zůstává, jak se bude vyvíjet soudní praxe v budoucnosti s přihlédnutím k ekonomické situaci ve společnosti. Skoupá je v tomto směru i soudní judikatura. Před zásadní novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 509/1991 Sb., byla problematika stěhovacích nákladů řešena v ustanovení § 184 písm. a) občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění zákona č. 131/1982 Sb. v souvislosti se zrušením užívacího práva k podnikovému bytu, kdy v odůvodněných případech mohl soud uložit organizaci povinnost uhradit uživateli stěhovací náklady. Konkrétní postup při stanovení stěhovacích nákladů upravoval v té době dnes zrušený zákon č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty v ustanovení §§ 54 a 55. Dále bylo o těchto nákladech pojednáno ve Sborníku I směrnic, usnesení, rozborů a zhodnocení soudní praxe pléna a presidia Nejvyššího soudu ČSSR 1965 – 1967, který vydal SEVT Praha 1974, strana 487 – 490.

### **6.6.3. Vyklizení bytu**

Podle ustanovení § 711 odst. 4 občanského zákoníku (platného a účinného do 31.10.2011), pokud měl nájemce právo na náhradní byt nebo náhradní ubytování, byl povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

Uvedené ustanovení bylo zařazeno do občanského zákoníku přijetím novely č.

107/2006 Sb. a zrušeno bylo přijetím novely č. 132/2011 Sb.

Do té doby byla problematika bytové náhrady řešena pouze ustanoveními § 712, § 713 a § 714 občanského zákoníku. Ustanovení § 712 občanského zákoníku se jednak zabývalo druhy bytových náhrad a dále stanovilo konkrétní bytovou náhradu při uplatnění jednotlivých výpovědních důvodů dle § 711 odst. 1 občanského zákoníku či při zrušení práva společného nájmu bytu manžely dle § 705 občanského zákoníku. Ustanovení § 713 občanského zákoníku řešilo bytové náhrady v souvislosti s přechodem nájmu v důsledku úmrtí nájemce dle § 706 odst. 1 občanského zákoníku a § 714 občanského zákoníku pamatoval na případy zániku nájmu bytu v souvislosti se zánikem členství nájemce v bytovém družstvu.

Nové ustanovení § 711 odst. 4 občanského zákoníku bylo přijato právníkou veřejností s rozpaky, neboť počínaje dnem 31.3.2006 bylo třeba se blíže zabývat tím, kdy vůbec (s ohledem na nově koncipované ustanovení § 712 odst. 5 občanského zákoníku) situace uvedená v ustanovení § 711 odst. 4 občanského zákoníku přichází v úvahu.

Právní teorie<sup>41 42</sup> dospěla k závěru, že v případech uvedených v § 711a občanského zákoníku je právo na náhradní byt nebo náhradní ubytování aktuálnější, než v případech výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu dle § 711 odst. 2 občanského zákoníku. Kloní se totiž k závěru, že v případě výpovědních důvodů podle ustanovení § 711 odst. 2 občanského zákoníku nájemci právo na náhradní byt nebo náhradní ubytování nevzniká. Pronajímatel se však může nepochybně zavázat k poskytnutí bytové náhrady při skončení nájmu smluvně, třebaže ji zákon nevyžaduje.

V případech uvedených v § 711a občanského zákoníku je právo na náhradní byt nebo náhradní ubytování aktuálnější. S ohledem na ustanovení § 712 odst. 5 občanského zákoníku a současnou soudní praxi však má nájemce právo na zajištění přístřeší. Soud totiž vždy v rozsudku uloží povinnost předmětný byt vyklidit ve vazbě

---

<sup>41</sup> Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a kol., Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2009, s. 2118-2119

<sup>42</sup> Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. Vydání. Praha. C.H.Beck, s. 1253

na zajištění přístřeší, neboť v opačném případě by s ohledem na chybějící bytovou náhradu, kterou může být i pouze přístřeší, nebylo možno zrealizovat soudní výkon rozhodnutí ( § 343 o.s.ř. ) či exekuci ( § 43, § 59 odst. 2 písm. a/ a § 73 zákona č. 120/2000 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti). Nutno se v té souvislosti zmínit, že při rozhodování o bytové náhradě podle § 712 občanského zákoníku soud není vázán návrhem.

Pokud jde o přístřeší, jedná se o bytovou náhradu sui generis. Podmínkou pro její poskytnutí je samozřejmě existence práva či povinnosti. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.7.1997 ve věci vedené pod sp. zn. 2 Cdon 568/97 <sup>43</sup>, není při rozhodování o bytové náhradě podle § 712 občanského zákoníku soud vázán návrhem.

Proto i rozhodování soudu o povinnosti byt vyklidit po zajištění přístřeší je rozhodováním ve věci samé a je třeba tyto případy přiřadit ke sporům, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahů mezi účastníky (§ 153 odst. 2 o.s.ř. ).

Podle ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku 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. Výkon práv a povinností pojmově předpokládá existenci takového práva nebo povinnosti, a proto uvedené ustanovení lze aplikovat pouze na výkon existujícího práva nebo povinnosti; na jeho základě však soud nemůže svým rozhodnutím dosud neexistující právo a povinnost založit.

Takový postup by vedl k porušení čl. 4 odst. 4 a čl. 11 odst. 4 usnesení předsednictva České národní rady uveřejněného pod č. 2/1993 Sb., ze dne 16.12.1992 v platném znění, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky (dále jen „Listina základních práv a svobod“), jak je blíže uvedeno v nálezů Ústavního soudu ČR sp. zn. II ÚS 190/94 ze dne 20.12.1995 <sup>44</sup> .

Stručně řečeno právo, na zajištění přístřeší nelze nájemci s poukazem na

---

<sup>43</sup> Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 2 Cdon 568/97

<sup>44</sup> Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, svazek 4, 1995, II. díl

ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku založit. Pokud by totiž soud vázal povinnost účastníka řízení byt vyklidit, aniž by mu svědčil platný právní titul užívání bytu, neučinil by nic jiného, než že by tomuto účastníkovi řízení konstituoval dosud neexistující právo a druhé straně sporu by uložil za povinnost zajistit pro druhého účastníka řízení přístřeší.

Shora uvedený závěr podporuje i další rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.8.2001 ve věci vedené pod sp. zn. 20 Cdo 1203/99<sup>45</sup>.

V uvedeném rozhodnutí dospěl dovolací soud k závěru, že jestliže žalovanému od počátku neschválil platný titul k užívání vyklizovaných místností, nelze ani prostřednictvím § 3 odst. 1 občanského zákoníku zabránit požadavku na jejich vyklizení a je proto namístež žalobu zamítnout.

Táž okolnost, jež zakládá právo na ochranu vlastníka (§ 126 odst. 1 občanského zákoníku), domáhajícího se vyklizení místností, nemůže být současně důvodem pro odepření tohoto práva. Při úvaze o tom, zda vyklizení místností sloužících vyklizované osobě k bydlení má být výjimečně podmíněno zajištěním bytové náhrady nebo odloženo určením delší lhůty k vyklizení (§ 3 odst. 1 občanského zákoníku), nelze pominout okolnost, že vyklizovaný, který zde dlouhodobě bydlel v přesvědčení, že mu svědčí platný titul bydlení, nedostatky tohoto titulu nezpůsobil. Přitom se soud musí zabývat i tím, zda lze po žalobci spravedlivě požadovat, aby se ochrana jeho vlastnického práva takto podmínila či odložila.

I z tohoto rozhodnutí lze dospět k závěru o tom, že soudní praxe je ve výkladu ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku dlouhodobě jednotná potud, že na jeho základě lze jen omezit stávající právo, nikoli založit právo nové, které jinak z pozitivní právní úpravy nevyplývá. Nelze totiž na základě ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku aktem aplikace práva konstitovat dosud neexistující povinnosti, jelikož by takový postup vedl k porušení článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

K ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku je však třeba přihlídnout při

---

<sup>45</sup> Soudní judikatura č. 11, 2001, s. 530

úvaze, zda právo vlastníka neomezit tím, že vyklizení místností bude vázáno na delší lhůtu, případně (jestliže přes své stavební určení sloužily k bydlení) na zajištění bytové náhrady. Tomu odpovídají i závěry, které Nejvyšší soud ČR formuloval v rozhodnutích uveřejněných za účelem sjednocení rozhodovací praxe soudů nižších stupňů pod čísly 16/1998 ( v důvodech rozhodnutí – rozhodnutí ze dne 29.5.1997, sp. zn. 2 Cdon 473/96) a 5/2001 ( rozsudek ze dne 30.9.1998 ve věci vedené pod sp. zn. 3 Cdon 51/96 ) Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek a které ve druhém z citovaných rozhodnutí vyjádřil právní větou, podle níž při úvaze o tom, zda vyklizení bytu má být výjimečně vázáno na zajištění bytové náhrady ( § 3 odst. 1 občanského zákoníku ), nelze pominout okolnost, že vyklizovaný, který v bytě dlouhodobě bydlí v přesvědčení, že mu svědčí platný titul bydlení, nedostatky tohoto titulu nezpůsobil.

Jinak řečeno, Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi vychází z přesvědčení, že za uvedeného stavu není a priori vyloučeno užití ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, a že tato interpretace není v rozporu se závěry, které Ústavní soud ve zmíněném nálezu vyslovil. V daném kontextu je významné, že kritika obsažená v nálezu Ústavního soudu postihovala takovou interpretaci ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, která předem předpokládá na straně oprávněného (vlastníka - pronajímatele) možnou rozpornost jednání s dobrými mravy.

Výše uvedenému odpovídá v rozhodovací praxi soudů prosazovaný požadavek, aby rozhodnutí o tom, jsou-li splněny podmínky pro použití ustanovení § 3 odst. 1 občanského zákoníku, bylo učiněno po pečlivé úvaze, v jejímž rámci musí být zváženy jak důvody, pro něž se použití citovaného ustanovení dožaduje ten, kdo má povinnost byt vyklidit (zde může jít kupříkladu o jeho rodinné a sociální poměry, délku doby, po níž v bytě bydlí apod.), tak všechny rozhodné okolnosti na straně toho, kdo se vyklizení domáhá. Rozhodnými okolnostmi se rozumí ty, jež mohou ovlivnit odpověď na otázku, zda lze po žalobci spravedlivě požadovat, aby se ochrana jeho práva podmínila (vyklizením ve vazbě na zajištění bytové náhrady) či odložila (např. tím, že soud stanoví delší lhůtu k vyklizení bytu).

Uvedenou problematiku dále rozebírá rozhodnutí uveřejněné pod č. 36/1996 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, jakož i rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne

30.7.1998, sp. zn. 3 Cdon 86/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 21, ročník 1998, pod č. 151 a R 39/86). Úsudek soudu i potud musí být podložen odpovídajícími skutkovými zjištěními přesvědčivě dokládajícími závěr, že výkon práva s dobrými mravy v rozporu skutečně je.

#### **6.6.4. Podstatné změny v přechodu nájmu bytu provedené zákonem č. 132/2011 Sb.**

V souvislosti s novelou č. 132/2011 Sb. doznal značných změn institut přechodu nájmu bytu upravený ustanoveními §§ 706 – 709 občanského zákoníku.

Dle současné platné právní úpravy přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil.

Nově byla do ustanovení § 706 odst. 2 občanského zákoníku zavedena lhůta dvou let od přechodu nájmu, po jejímž uplynutí skončí nájem. Příslowce „nejpozději“ ve své podstatě celé časové období ohraničuje, konkretizuje a předem defínuje nejpozdější termín, ke kterému nájem skončí. Dá se říci, že v souvislosti s touto změnou lze nájemní vztah vzniklý přechodem nájmu označit za zvláštní způsob nájmu na dobu určitou, neboť nejpozději do dvou let od přechodu nájmu takový nájemní vztah skončí. Ne však bez výjimky.

Druhá část shora uvedeného ustanovení 706 odst. 2 zavádí do hmotného práva „ochranářské ustanovení“ pro osoby starší 70 let. V případě, že osoba, na níž nájem přešel, dosáhla alespoň k okamžiku přechodu nájmu věku 70 let, předmětná část ustanovení o skončení nájmu po uplynutí dvou let od přechodu nájmu se nepoužije a takto vzniklý nájemní vztah bude časově neomezen.

Druhou skupinou subjektů, na které se dané „ochranářské ustanovení“ vztahuje, jsou osoby mladší 18 let. U těchto osob nájemní vztah vzniklý přechodem nájmu skončí

nejpozději tehdy, kdy nájemce dosáhne věku 20 let, v případě, že se s pronajímatelem nedomluví jinak.

Do ustanovení § 706 odst. 4, bylo zavedeno oprávnění osoby splňující podmínky přechodu nájmu, do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že nechce pokračovat v nájemním vztahu. V takovém případě zaniká nájemní vztah dnem, kdy je takový jednostranný projev vůle nájemce (písemné oznámení) učiněn.

## **7. Vývoj de lege ferenda**

Tuto kapitolu, která by se měla zabývat vývojem právní úpravy de lege ferenda, stanovením a rozebráním základních tezí či podstatných bodů, jichž by se onen vývoj právní úpravy v budoucnu měl týkat, si z níže uvedeného důvodu dovolím zpracovat poněkud netradičně.

Vzhledem ke skutečnosti, že Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky dne 9.11.2011 schválila návrh nového občanského zákoníku, tento návrh byl dne 25.1.2012 schválen Senátem, tedy horní komorou Parlamentu České republiky a dne 20.2.2012 byl splněn poslední formální předpoklad (podepsání návrhu prezidentem republiky), budeme mít s účinností od 1.1.2014 zcela nový právní předpis upravující prakticky celou oblast soukromého práva.

Z tohoto dosti podstatného a nezanedbatelného důvodu se proto níže zaměřím na srovnání určitých aspektů stávající právní úpravy zániku nájmu bytu a úpravy této problematiky, jež je součástí návrhu nového občanského zákoníku.

### **Úprava dle nového občanského zákoníku, srovnání s platnou právní úpravou.**

Část týkající se nájmu bytu je upravena v Hlavě 4, Části 4, Hlavě II., Oddíl 3, Pododdíl 2 a nazývá se „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu“. Co se týče paragrafového znění, je daná právní úprava obsažena v ustanoveních §§ 2211 – 2270, respektive 2275. Samotná problematika týkající se skončení nájmu je upravena ustanoveními §§ 2260 – 2270.

Zásadní a vcelku podstatnou změnu oproti platné právní úpravě lze spatřovat například v ustanovení § 2262. Současná právní úprava dává pronajímateli právo ukončit nájemní vztah výpovědí pouze z důvodů stanovených zákonem (tzv. výpovědní důvody). V současné době může pronajímatel ukončit nájemní vztah buď v souladu konkrétním ustanovením § 711 odst. 2 písm. a – e (výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu) nebo v souladu s konkrétním ustanovením § 711a odst. 1 písm. a-c (výpověď z



nájmu bytu s přivolením soudu). Znění ustanovení § 2262 se po formální stránce svým způsobem (až na níže uvedené odchylky) vrací do právního stavu „před novelou“ občanského zákoníku č. 107/2006 Sb. Do té doby mohl pronajímatel vypovědět nájem ve všech případech pouze a jen s přivolením soudu.

S ohledem na výklad ustanovení § 2264, který stanoví, že „Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.“, lze říci, že možnost nájemce podat návrh na přezkoumání oprávněnosti výpovědi (dnes žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu) bude dána pro všechny případy výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele. Dvoutříměsíční prekluzivní lhůta (v současnosti dána u výpovědních důvodů bez přivolení soudu ustanovením § 711 odst. 4 občanského zákoníku) zůstává i v nové právní úpravě zachována.

Délka lhůty pro vypovězení nájmu na dobu neurčitou, se oproti stávající právní úpravě nezměnila a zůstává stále tříměsíční. V ustanovení § 2265 odst. 2 je však uveden příkladný výčet důvodů, při jejichž naplnění má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Formální náležitosti výpovědi jsou také dosti podobné stávající právní úpravě. Výpověď nájmu na dobu neurčitou má nadále obligatorní písemnou formu, musí být řádně doručena druhé straně a pronajímatel je ve výpovědi povinen označit a definovat výpovědní důvod, na jehož základě výpověď podává. Novinkou je ustanovení § 2261 odst. 2 stanovící povinnost pronajímatele (pod sankcí absolutní neplatnosti výpovědi) poučit nájemce o jeho právu vznést proti podané výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Z předmětného ustanovení lze dovodit, že onen případný právní úkon nájemce „vznesení námitek“ bude muset být učiněn písemně. Jak se bude v případech, že nájemce vznesl námitky postupovat, však v současné době zůstává otázkou, na níž odpoví teprve právní praxe po uvedení nového občanského zákoníku „v život“.

Co se týče výpovědních důvodů jako takových, tyto jsou definovány v ustanovení § 2262 odst. 1 a odst. 2. Výčet výpovědních důvodů je částečně stejný a

v části se oproti stávající právní úpravě liší. Podstatnou změnou je například „zprísnění“ vůči pronajímateli, což lze pozorovat například u skutkové podstaty výpovědního důvodu dle ustanovení § 2262 odst. 1 písm. a). V tomto případě zákonodárce stanoví pro naplnění skutkové podstaty tohoto výpovědního důvodu povinnost, aby byl nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Výkladem lze dospět k závěru, že i v případě, že bude nájemce například opětovně ohrožovat pronajímatele či osoby shora uvedené nebo cizí majetek, který se v domě nachází, avšak nebude pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, nebude mít pronajímatel možnost vypovědět nájem na základě tohoto ustanovení. Samozřejmě bude záležet na tom, jakým způsobem bude předmětný výpovědní důvod vykládán judikaturou. Dovolím si však poznamenat, že v současné podobě je s ohledem na text zákona jako takového vůči pronajímateli dosti diskriminující. Nájemce totiž bude moci, třeba i opakovaně a dosti zásadním způsobem, porušovat pravidla společenského chování, může mít dosti svérázně pojatý a uspořádaný individuální morální zásady atp., ale v případě, že jeho jednání nenaplní znaky skutkové podstaty úmyslného trestného činu (případně takové znaky naplní, ale není pravomocně odsouzen), nebude mít pronajímatel žádnou zákonnou možnost tento výpovědní důvod použít.

Stran tohoto výpovědního důvodu důvodová zpráva zcela mlčí, a proto není reálně možné zjistit ani odhadnout úmysl zákonodárce k učinění této legislativní změny.

### **Existence neurčitého množství výpovědních důvodů definovaných na základě výkladu.**

Podstatnou a dá se říci i „revoluční“ změnu lze spatřovat v ustanovení § 2262 odst. 1 písm. d). Na základě tohoto ustanovení bude moci pronajímatel vypovědět nájem na dobu neurčitou i v případě, je-li dán jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu, než některý z výpovědních důvodů definovaných ustanovením § 262 odst. 1 písm. a), b) a c).

V platné právní úpravě jsou výpovědní důvody (ať už s přivolením či bez přivolení soudu k výpovědi nájmu bytu) stanoveny taxativně, a až na zcela výjimečné

případy - např. výpovědní důvody dle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) nebo dle § 711 odst. 2 písm. c) - se od těchto nelze odchýlit, či tyto výpovědní důvody výkladem rozšiřovat. Oproti tomu shora uvedené ustanovení § 2262 odst. 1 písm. d) je typickým příkladem dispozitivní právní úpravy.

S ohledem na tuto změnu, se dle mého názoru dosti významnou měrou posílí role soudů v případných řízeních o žalobách na určení neplatnosti výpovědi nájmu bytu, kdy se tyto ze současné role pouhých arbitrářů (zkoumajících a posuzujících převážně stránku právně formální) stanou nejen orgánem, který o takové žalobě rozhodne, ale i jedinou a absolutní právní autoritou, jež bude výčet výpovědních důvodů (a jejich naplnění či nenaplnění v souladu s ustanovením § 2262 odst. 1 písm. d) postupně rozšiřovat, konkretizovat a precizovat. Další podstatnou a zásadní rolí soudů (stejně jako tomu bylo a zatím je doposud) proto i v budoucnu zůstane sjednocování judikatury.

Po přečtení důvodové zprávy k ustanovení § 2262 zůstává otázka výkladu odst. 1 písm. d) tohoto ustanovení z převážné části stále nezodpovězena. V důvodové zprávě k předmětnému ustanovení je pouze stroze konstatováno, že „Obecnou klauzuli o „jiném obdobně závažném důvodu pro vypovězení nájmu“ je třeba vykládat restriktivně.“<sup>46</sup>

Je sice potěšující, že úmyslem zákonodárce je v tomto případě vykládat zákonný text restriktivně (extenzivní výklad by totiž vedl k naprosté a jednoznačně kontraproduktivní „výkladové libovůli“), ale i s vědomím této skutečnosti je podle mého názoru předmětné ustanovení příliš dispozitivní, až vágní a v rámci aplikační praxe přinese spíše více škody, než užitku. Nehledě na to, že bude trvat mnoho let, než se pomocí judikatury a případné odborné diskuse vytvoří a ustálí alespoň relativně jednotné a objektivizované výkladové pravidlo, od jehož vytvoření se výčet výpovědních důvodů dle ustanovení § 2262 odst. 1 písm. d) přestane nekontrolovatelně šířit.

---

<sup>46</sup> 362/0 - VLÁDNÍ NÁVRH na vydání zákona občanský zákoník, K 2262

Obávám se, že za situace, kdy byla přijata zákonná úprava v této podobě, shora popsanému období (jehož délku se raději ani neodvažuji odhadnout), se asi nejspíš nevyhneme.

V moderní právní úpravě by měly být nejen výpovědní důvody definovány hmotněprávním ustanovením kogentního charakteru (ať už by byl výčet případných výpovědních důvodů jakkoli obsáhlý). A to právě z toho důvodu, aby v rámci definování a „vytváření“ stále nových výpovědních důvodů nedocházelo, respektive nemohlo docházet, k libovůli pronajímatele, k nejednotnému, případně i rozdílnému výkladu obsahu daného dispozitivního ustanovení a v neposlední řadě také proto, aby byla zajištěna určitá předvídatelnost práva, která by měla v moderních právních řádech být alespoň v základních konturách presumována.

K bouřlivým diskuzím bude dle mého názoru docházet v případě výkladu a aplikace ustanovení § 2265, které ve svém odst. 1 mimo jiné uvádí, že „poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby“.

Výkladem lze dojít k tomu (s ohledem na použití příslovce „zejména“ v zákonném textu), že ve druhém odstavci shora uvedeného § 2265, je uveden příkladný výčet důvodů, které naplňují skutkovou podstatu tohoto výpovědního důvodu. Mezi tyto důvody řadí zákonodárce např. neplacení nájemného a nákladů na služby po dobu alespoň tří měsíců, působení závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno apod.

Úprava tzv. výpovědi bez výpovědní doby je další novinkou a i v tomto případě si dovoluji říci, že novinkou ne příliš vhodnou a už vůbec ne potřebnou. Tedy alespoň ne v této podobě.

Z důvodové zprávy je možné zjistit, že se „jedná o výpověď jednoznačně sankčního charakteru a proto „je nutné předpokládat jistou nemalou intenzitu závadného chování nájemce“.<sup>47</sup>

Shora uvedený úryvek důvodové zprávy k ustanovení § 2265 považuji za obyčejnou a nic neříkající definici popisného charakteru, bez jakéhokoli hlubšího významu.

Samotná podstata právní úpravy zániku nájmu bytu u pracovně nazvaných tzv. „deliktních výpovědních důvodů“ (v současné době např. všechny výpovědní důvody definované ustanovením § 711 odst. 2 občanského zákoníku) je postavena na základní premise, která (zjednodušeně řečeno) výpověď nájmu bytu jako takovou vždy považuje za určitý druh sankce, který je podmíněn porušením práv ze strany nájemce. Ve většině případů je výpověď podaná pronajímatelem vždy reakcí na chování nájemce, jež je spojená s konkrétní sankcí v podobě jednostranného ukončení nájemního vztahu. Pokud by nájemce řádně plnil své povinnosti vyplývající mu z nájemního vztahu, neměl by pronajímatel (hypoteticky vzato) mít možnost ukončit daný nájemní vztah výpovědí.

I v případě tohoto ustanovení bude záležet na tom, jak se k jeho výkladu a aplikaci bude přistupovat v praktickém životě.

Zatím si však neumím představit situaci, při níž se bude jedna procesní strana snažit přesvědčit soud o tom, že ta která konkrétní povinnost nájemce byla porušena zvláště závažným způsobem (pronajímatel vypověděl nájem dle ustanovení § 2265 bez výpovědní doby), zatímco nájemce bude tvrdit, že se jednalo maximálně o „hrubé porušení“ a tudíž není možné, aby mu byl nájem vypovězen dle ustanovení § 2265.

Vydat se v rámci nové právní úpravy cestou „tabulek“ (analogicky např. určování výše způsobené škody v trestním řízení) definujících např. nepatrné porušení povinnosti, malé, střední, hrubé, zvláště závažné, zcela značné, či jakékoli jiné, je dle mého názoru (alespoň v případě skončení nájmu bytu výpovědí), příslovečnou „cestou do pekel“, která nepřinese vůbec nic užitečného. Ba spíše naopak.

---

<sup>47</sup> 362/0 - VLÁDNÍ NÁVRH na vydání zákona občanský zákoník, K 2265

## **8. Závěr, shrnutí**

Stejně tak jako může nájem bytu, respektive nájemní vztah k němu, vzniknout pouze na základě zákonem stanovených dispozic (ustanovení §§ 685 a násl. občanského zákoníku), může také nájem bytu zaniknout pouze na základě zákonem stanovených a aprobovaných způsobů a zákonem povolenou formou.

Ony způsoby absolutního zániku nájmu je možné nalézt v ustanovení § 710 občanského zákoníku. Výčet způsobů zániku nájmu je taxativní, což pouze osvědčuje kogentnost celé právní úpravy ustanovení § 710 občanského zákoníku. Otázku způsobů zániku nájmu řeší například i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2008 ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 3083/2007.

Lze pouze doplnit skutečnost, že v rámci novely, provedené zákonem č. 132/2011 Sb., bylo ustanovení § 710 odst. 1 občanského zákoníku doplněno v tom duchu, že nájem bytu může zaniknout i „jiným způsobem stanoveným tímto zákonem“. I tato změna však nedává žádný prostor k „výkladové libovůli“ ze strany účastníků. Způsoby, na jejichž základě zanikne nájem bytu, může stanovit pouze zákon.

Samozřejmě je možné v rámci nájemní smlouvy sjednat například rozvazovací podmínku (dle ustanovení § 36 občanského zákoníku), smluvně si rozšířit případy a situace, za nichž lze odstoupit od smlouvy, vždy ale musí být dodržen zákon jako takový (projevy vůle pronajímatele a nájemce respektive jejich chování musí být *praeter legem*).

To znamená, že ujednání, která byla mezi stranami nájemní smlouvy v procesu negociace sjednána, nesmí být se zákonem v rozporu, nesmí nepřiměřeně zvýhodňovat jednu stranu apod. Například výkon práva *in fraudem legis* (tzv. obcházení zákona) je i

v případě zániku nájmu bytu nežádoucí a z toho důvodu se na takový výkon práva bude pohlížet dle příslušných ustanovení obecné části občanského zákoníku zabývajících se právními úkony, které jsou absolutně neplatné.

Chování *in fraudem legis* je totiž nejen v rámci nájemních vztahů, ale i v rámci občanského práva hmotného jako celku zakázáno.

Podle shora uvedeného však platí - či v jisté době platily - určité výjimky. Ne příliš častým způsobem zániku užívacího práva (dnes práva nájmu), který bylo možno na zánik nájemního vztahu aplikovat, bylo naplnění skutkové podstaty uvedené v § 453a odst. 1 občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 1991 (dále jen „§ 453a odst. 1 občanského zákoníku“).

V tomto ustanovení občanského zákoníku, které je již delší dobu zrušeno, bylo uvedeno následující.

„Dopustil-li se vlastník věci takového protiprávního jednání, jímž se trvale zbavil možnosti věc obvyklým způsobem užívat, připadá věc do vlastnictví státu, pokud je v rozporu se zájmem společnosti, aby vlastník s věcí dále nakládal.

Obdobně přecházejí na stát i jiná majetková práva občana s výjimkou práva dědického, práva z odpovědnosti za škodu na zdraví nebo jiného práva omezeného jen na jeho osobu.“<sup>48</sup>

Pokud tedy osoba, které svědčilo právo osobního užívání bytu (právo osobního užívání dříve odpovídalo dnešnímu právu nájmu) naplnila znaky skutkové podstaty §

---

<sup>48</sup> Zákon č. 40/1964 Sb. ve znění zákona č. 105/1990 Sb.

453a odst. 1 občanského zákoníku, došlo jak u státních, tak i u družstevních bytů k zániku užívacího práva ex lege.

Dalším méně obvyklým způsobem zániku nájmu, který se v praxi nebude vyskytovat příliš často, je zánik nájmu dle konkrétních ustanovení lex specialis.

V neposlední řadě je nutné uvést jeden ze způsobů zániku nájmu, který sice není hmotněprávní úpravou výslovně řešen, ale v praktickém životě k němu dochází vcelku dosti často a proto by neměl být opomenut. Tímto způsobem je splnutí osoby nájemce s vlastníkem nebo spoluvlastníkem předmětu nájmu, tedy bytu, případně domu, v němž se předmětný byt nachází.

Pokud tedy nájemce v postavení kupujícího uzavře s pronajímatelem v postavení prodávajícího kupní smlouvu na „předmět nájmu“ (ať už se jedná o byt, či dům; koupě družstevního podílu má odlišný režim), stává se nájemce dnem vložением (zavkládáním) svého vlastnického práva do katastru nemovitostí vlastníkem dané věci nemovité a k tomuto okamžiku de facto zaniká i předmětná nájemní smlouva.

Tento způsob zániku nájmu (zániku práva osobního užívání bytu) byl řešen již v roce 1972 rozhodnutím Nejvyššího soudu ČSFR publikovaným pod R 67/1972.

Na rozdíl od případů, kdy nájem zanikne na základě zákona (ex lege), na základě dohody (ex contractu) nebo na základě určitého závadného chování nájemce, či porušení práva (ex delicto), není možné, aby nájem zanikl pouhým konkludentním jednáním nájemce bytu (byť by z něho byl jednoduše pochopitelný a rozpoznatelný určitý konkrétní záměr).



Nájemní vztah tedy nemůže zaniknout pouhým faktickým „odstěhováním se“ nájemce z bytu.

Blíže o této problematice pojednává rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.10.2001, ve věci vedené pod sp.zn. 26 Cdo 451/2000.

Jedinou výjimkou, kdy by takovéto konkludentní jednání nájemce, mohlo být pro zánik daného nájemního vztahu považováno za dostatečné, by mohla být situace, kdy se v případě nájemního vztahu, uzavřeného na dobu určitou, po jeho skončení nájemce bez dalšího odstěhuje.

Z výkladu příslušných částí ustanovení § 710 občanského zákoníku lze dovodit a shrnout, že v současné době může nájem bytu jako takový zaniknout více způsoby, které bychom mohli rozdělit do čtyř základních skupin.

Nájem bytu může zaniknout na základě plynutí času (jedná-li se o nájem bytu sjednaný na dobu určitou), na základě dvou či vícestranného právního úkonu (kterým bude typicky dohoda uzavřená mezi pronajímatelem a nájemce), na základě jednostranného projevu vůle pronajímatele či nájemce (tímto bude vždy výpověď ať už podaná kteroukoli ze stran) anebo může být zánik nájmu bytu vázán na určitou právní skutečnost (například skončení výkonu práce nájemce pro pronajímatele, smrt nájemce, nedošlo-li k přechodu nájmu bytu apod.).

## Seznam použitých pramenů a literatury

- Kincl, J., Urfus, V. Římské právo. 1. vyd. Praha : Panorama, 1990.
- Občanský zákoník. 3.vyd. Praha: Orbis, 1956
- Karel Malý a kolektiv, České a Československé právní dějiny, 2003
- Knapp, V., Plank, K. Učebnice Československého občanského práva. 1.vyd. Praha: Orbis, 1965
- Matějková, A. Družstevní byt versus vlastnictví bytu. Právní rádce srpen, 2008
- Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a kol., Občanský zákoník, Komentář, 2. vydání, 2009,
- Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J., a kol. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha. C.H.Beck,
- Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, svazek 4, 1995, II. díl
- Soudní judikatura č. 11, 2001,
- Korecká, V. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. Praha. ASPI Publishing s.r.o. 2003
- Madar, Z. a kol. Slovník českého práva – I. a II. díl. 3. vyd. Praha. Linde, 2002.
- Hendrych, D., Bělina, M. Právní slovník. - Elektronická verze. 2. vydání. C.H. Beck, 2003.
- Hendrych, D. a kol. Právní slovník – Elektronická verze. 3. vydání. C.H. Beck, 2009.
- Holub, M. a kol. Vzory rozhodnutí a úkonů soudů všech tří stupňů ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních. Praha: Linde Praha, a.s., 1997
- Internetová služba „Beck online“
- Právní systém ASPI
- Právní systém Codexis Advokacie

### **Judikatura:**

- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 2626/2003
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 893/2000
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 30 Cdo 714/2000
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 31 Cdo 513/2003

- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1907/99
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1469/2004
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1469/2004
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 2205/2009
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 4004/2008
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1864/2004
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 85/2004
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 85/2004
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 4559/2007
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 4951/2007
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 3407/2007
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 3175/2009
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 902/2009
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1030/2009
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 2756/2009
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 3 Cdon 11/96
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1030/2009
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1846/2000
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 1720/2008
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 2 Cdon 568/97
- Nejvyšší soud ČR, rozsudek ve věci sp. zn. 26 Cdo 3083/2007
- Nejvyšší soud ČSFR, rozhodnutí ve věci R 67/1972

## **Abstrakt**

Tématem rigorózní práce je zánik nájmu bytu a jeho způsoby s hlubším zaměřením na právní aspekty zániku nájmu bytu výpovědí podanou pronajímatelem. Zároveň je v rámci práce pojednáno i o dalších institutech jak práva hmotného, tak procesního, které s danou problematikou přímo souvisí. Práce je rozdělena do osmi kapitol. O hlavním tématu je pojednáno v kapitole čtvrté, páté a nejobsáhlejší šesté, která svým rozsahem představuje více než polovinu celé práce.

The topic of the thesis is the termination of the flat lease and the methods of termination with a deeper focus on the legal aspects of termination of flat lease by giving discharge to the tenant. At the same time the work concerns about other institutes of substantive and procedural law which is directly related with this issue. The thesis is divided into eight chapters. The main topic is dealt in chapter four, five and the most comprehensive chapter six, which presents more than half of the whole thesis.

## Resumé

Just like the flat lease, or more precisely tenancy relationship can arise only from statutory dispositions (provisions of § 685 et seq. Civil Code), renting of an apartment can also be terminated only on the basis of statutory ways permitted by law.

Those methods of absolute termination of the lease can be found in § 710 of the Civil Code. List of the ways the flat lease termination is enumerative, which only attests cogency of whole law of § 710 of the Civil Code. The procedure of termination of lease is dealt for example by the Supreme Court judgment of 13. 8. 2008 in the matter under file no. 26 Cdo 3083/2007.

It is possible to add that under the Act of No. 132/2011 the provision of § 710 paragraph 1 of the Civil Code has been added by the thought that the flat lease can be terminated even by “another manner provided by the law”. Even this change doesn’t make the space for “arbitrary interpretaion” of the participants Methods of termination of the flat lease can be provided only by the law.

Of course it is possible to arrange within the rental agreement the terminate condition (according to the provisions of § 36 Civil Code), and also contractually extend the cases and situations under which it is possible withdraw from the contract, but the law must always be respected (expressions of the will of the lessor and tenant or their behavior must be “*praeter legem*”).

This means that the arrangements made between parties to a lease negotiated in the process of negotiation, shall not be in breach of the law must not unduly favor one side, etc. For example, law enforcement “*in fraudem legis*” (the circumvention of the law) is also in the case of termination of tenancy and therefore undesirable to such exercise of the right to be treated according to relevant provisions of the general part of the Civil Code section dealing with the legal acts that are under absolute nullity.

Behavior “*in fraudem legis*” is forbidden not only in frame of renting relations, but also in frame material civil code.

From formerly mentioned applies, that at a certain time there have been some specified exceptions. Not too often way of termination of right to use (today – the right of lease), which could be applied to the lease termination was the fulfillment of the facts set out in § 453a paragraph 1 of the Civil Code as in force until 31. 12. 1991 (hereinafter “§ 453a paragraph 1 of the Civil Code”).

In this provisions of the Civil Code, which has long been abolished, it is stated as follows:

"If the owner infringements against law, which means for him to loose the possibility of using thing by the usual way, the thing becomes the property of the State if the owner's disposition with the thing is contrary with the interest of the society.

Similarly, also another property law of citizens are beeing transferred to the State with the exception of heirship, right of compensation for health damage or the other rights which is limited only to his person"<sup>49</sup>

So if a person have a right to personal use of the dwelling (the right of personal use earlier in the match today, basically the right of lease) filled with elements of the § 453a paragraph 1 of the Civil Code, the right of use has both state and even the cooperative flats terminated ex lege.

Another less usual termination of the lease, which in practice will not occur too often, is the lease termination in accordance with specific provisions of the *lex specialis*.

Than, it is necessary to provide one way of lease termination, which is not specifically regulated by substantive law, but in real life it happens quite often enough and therefore should not be overlooked. In this way it is the merging of the owner with the tenant or co-owner of the flat or the house in which is this flat located.

If the tenant in a position of buyer conclude a contract with the lessor in the position of seller which contains purchase agreement for the "subject lease" (be it an apartment or house; cooperative share purchase has a different way), the tenant becomes an owner of real estate by inserting of its ownership in land register and at this time terminates the flat lease.

This type of lease termination (termination right of personal use of the dwelling) was solved in 1972 in decision of Supreme Court of Czechoslovakia no. R 67/1972.

Unlike cases in which the lease expires by law (*ex lege*), or pursuant to an agreement (*ex contract*) or by a tenant harmful conduct, or violation of the law (*ex delicto*), it isn't possible to rent to terminate just due to implied negotiation of tenant (even if it would be simply understandable and easily recognizable any particular purpose).

---

<sup>49</sup> Act no. 40/1964 Sb. as amended by act no. 105/1990 Sb.

The lease relationship can't be terminated by just "moving out" of tenant from the apartment.

More about this issue can be found within the Supreme Court judgment dated 11.10.2001, in the matter under file no 26 Cdo 451/2000.

The only exception, where such implied conduct of the tenant could be given for termination of tenancy considered sufficient, could be a situation where in case of lease, concluded for a definite period the tenant after the end of the lease just moves away.

The interpretation of the relevant parts of § 710 of the Civil Code can be derived and summarized that at the present time can rent of an apartment as such disappear in more ways, which we could be divided into four basic groups.

Lease of a flat can be terminated by the passing of time (if the flat lease is for a fixed period), based on two or multilateral legal act (which is typically an agreement between lessor and tenant ) based on the unilateral expression of will of the lessor or the tenant (this will always notice to quit whether brought by either party) or the flat lease may be the fixed to a legal reality (for example - quit working of tenant for leesor, the tenant's death, failing to transition of flat lease, etc.).

## **Anglický název práce a klíčová slova**

### **Anglický název práce:**

Termination of the flat lease

### **Klíčová slova česky:**

Byt, nájem, zánik

### **Klíčová slova anglicky:**

Flat, Lease, Termination