

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Mgr. Daniel Krtička

Zánik nájmu bytu výpovědí

Rigorózní práce

Pověřený akademický pracovník: doc. JUDr. Ondřej Frinta, Ph.D.

Tematický okruh: Občanské právo hmotné

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 30. 9. 2022

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval/a samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 371 066 znaků včetně mezer.

Mgr. Daniel Krtička

rigorozant/rigorozantka

V Praze dne 30. 9. 2022

Poděkování

V první řadě bych chtěl poděkovat panu doc. JUDr. Ondřeji Frintovi, Ph.D. za odborné vedení mé práce, jakož i za řadu cenných připomínek a námětů k zamyšlení.

Dále bych rád poděkovat svým rodičům, prarodičům, přátelům a kolegům, kteří mě během psaní rigorózní práce podporovali.

Obsah

| | |
|--|----|
| Úvod..... | 1 |
| 1. Nájem bytu | 4 |
| 2. Zánik nájmu bytu obecně | 12 |
| 3. Výpověď nájmu bytu..... | 17 |
| 3.1. Výpověď jako právní jednání | 17 |
| 3.2. Obecná charakteristika a obsahové náležitosti | 19 |
| 3.3. Náležitosti výpovědi ze strany pronajímatele..... | 19 |
| 3.3.1. Výpovědní důvod | 19 |
| 3.3.2. Poučení nájemce..... | 25 |
| 3.4. Forma..... | 28 |
| 3.5. Dojití..... | 30 |
| 3.6. Výpovědní doba..... | 32 |
| 3.7. Přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem | 34 |
| 4. Výpověď ze strany nájemce | 37 |
| 4.1. Výpověď ze strany nájemce obecně | 37 |
| 4.2. Výpověď z nájmu na dobu určitou dle § 2287 OZ..... | 38 |
| 4.3. Výpověď z nájmu na dobu neurčitou dle § 2231 OZ | 41 |
| 4.4. Výpověď z nájmu bez výpovědní doby..... | 41 |
| 4.4.1. Neodstranění poškození či vady (§ 2266 OZ)..... | 41 |
| 4.4.2. Užívání bytu brání právo třetí osoby, ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci (§ 2268 OZ) | 42 |
| 4.4.3. Nepoužitelnost bytu k ujednanému či obvyklému účelu (§ 2227 OZ) | 43 |
| 4.4.4. Částečný zánik věci (§ 2226 odst. 2 OZ) | 45 |
| 4.4.5. Oprava předmětu nájmu znemožňující jeho užívání (§ 2210 odst. 3 OZ) | 47 |
| 4.4.6. Porušování povinností pronajímatelem zvláště závažným způsobem (§ 2232 OZ).47 | |
| 4.5. Výpověď z důvodu změny vlastníka a výpověď zděděného nájmu (§ 2222 a 2283 OZ) 49 | |
| 4.5.1. Výpověď z důvodu změny vlastníka (§ 2222 OZ)..... | 49 |
| 4.5.2. Výpověď zděděného nájmu (§ 2283 OZ)..... | 51 |
| 5. Výpověď ze strany pronajímatele | 54 |
| 5.1. Výpověď ze strany pronajímatele obecně | 54 |
| 5.2. Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou nebo neurčitou dle § 2288 odst. 1 OZ | 55 |
| 5.2.1. Hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu | 56 |
| 5.2.2. Odsouzení pro úmyslný trestný čin..... | 60 |
| 5.2.3. Vykližení bytu z důvodu veřejného zájmu..... | 62 |

| | | |
|---------------------------------|--|-----|
| 5.2.4. | Jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu..... | 63 |
| 5.3. | Výpověď nájmu sjednaného na dobu neurčitou dle § 2288 odst. 2 OZ | 65 |
| 5.3.1. | Byt má být užíván pronajímatelem nebo jeho manželem | 66 |
| 5.3.2. | Pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela 70 | |
| 5.4. | Výpověď nájmu bez výpovědní doby dle § 2291 OZ | 75 |
| 5.4.1. | Výpověď nájmu bez výpovědní doby obecně | 75 |
| 5.4.2. | Nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců | 84 |
| 5.4.3. | Poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem | 93 |
| 5.4.4. | Způsobování jinak závažných škod nebo obtíží..... | 94 |
| 5.4.5. | Neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu..... | 95 |
| 6. | Specifika zániku společného nájmu bytu a nájmu zvláštních typů bytu | 97 |
| 6.1. | Společný nájem bytu | 97 |
| 6.1.1. | Společný nájem dle § 2270 OZ | 97 |
| 6.1.2. | Společné nájemní právo manželů dle § 745 OZ..... | 98 |
| 6.2. | Nájem zvláštních typů bytu | 101 |
| 6.2.1. | Nájem služebního bytu..... | 101 |
| 6.2.2. | Nájem bytu zvláštního určení..... | 102 |
| 6.2.3. | Nájem družstevního bytu | 104 |
| 7. | Německá právní úprava..... | 112 |
| 7.1. | K výpovědi nájmu bytu obecně | 112 |
| 7.2. | Náležitosti výpovědi z nájmu bytu | 112 |
| 7.3. | Výpovědní doba..... | 113 |
| 7.4. | Obrana nájemce proti výpovědi..... | 115 |
| 7.5. | Výpověď ze strany pronajímatele a nájemce..... | 116 |
| 7.5.1. | Řádná výpověď ze strany pronajímatele (§ 573 BGB) | 116 |
| 7.5.2. | Zjednodušená a částečná výpověď ze strany pronajímatele (§ 573a, § 573b BGB) 120 | |
| 7.5.3. | Mimořádná výpověď s výpovědní dobou (§ 573d BGB)..... | 120 |
| 7.5.4. | Mimořádná výpověď bez výpovědní doby (§ 543, § 569 BGB)..... | 121 |
| 7.6. | Komparace české a německé právní úpravy..... | 126 |
| 7.6.1. | K oběma úpravám obecně | 126 |
| 7.6.2. | Komparace řádné výpovědi ze strany pronajímatele dle § 573 BGB a výpovědi s výpovědní dobou dle § 2288 OZ | 127 |
| 7.6.3. | Komparace mimořádné výpovědi bez výpovědní doby dle § 543 a § 569 BGB a výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ | 131 |
| Závěr..... | | 136 |
| Seznam používaných zkratk | | 143 |

| | |
|-------------------------------|-----|
| Seznam použitých zdrojů | 144 |
| Abstrakt | 155 |
| Abstract | 157 |

Úvod

Bydlení lze charakterizovat jako jednu z nejdůležitějších potřeb člověka. Z toho důvodu je právo na bydlení mezinárodně uznané, přičemž z mezinárodních dokumentů¹ plyne nejen samotné právo na bydlení, resp. přiměřené bydlení, ale rovněž povinnost státu umožnit toto právo uplatnit.²

Téma nájmu bytu lze stále považovat za velmi aktuální. O tom, že tomu tak je, svědčí nejen velké množství odborné literatury, která se otázkami nájemního práva zabývá, ale zejména praktická využitelnost institutu nájmu bytu v běžném životě.

Nájem bytu je bezesporu důležitým institutem, neboť mnoho domácností uspokojuje svou bytovou potřebu právě prostřednictvím nájmu. Jak plyne z dat publikovaných Ministerstvem pro místní rozvoj v srpnu 2019³, je nájemní smlouva právním důvodem užívání bytu u 22,4 % obydlených bytů v ČR. Ačkoliv se Česká republika v tomto ohledu nachází pod evropským průměrem (30,7 %), nejedná se o zanedbatelné číslo. Nejvíce pronajatých bytů v poměru ke všem domácnostem bydlícím v bytech se nachází v Německu (48,6 %), Rakousku (45 %) a Dánsku (37,8 %). Naopak nejméně nájemních bytů se nachází v Rumunsku (3 %), Chorvatsku (9,5 %) a na Slovensku (9,9 %).

Vzhledem ke stoupajícím cenám bytů a s tím související nedostupností vlastního bydlení očekávám, že se v dalších letech bude podíl osob žijících v nájemních bytech nadále zvyšovat a nájem bytu, jakož i právní otázky s ním související budou hrát čím dál důležitější roli.

Tématem z oblasti nájemního práva jsem se zabýval již ve své diplomové práci, kde jsem se soustředil na jednotlivá práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, která jsou obsahem zejména zvláštních ust. § 2242 až 2278 OZ. Vzhledem k tomu, že mě téma nájmu bytu zaujalo, rozhodl jsem se mu věnovat i v práci rigorózní – tentokrátě však se zaměřením na výpověď jakožto jeden z tradičních způsobů, jimiž může nájem bytu zaniknout. Kromě toho nelze opomenout, že zvolené téma je též dobře využitelné pro moji právní praxi.

V rigorózní práci si kladu za cíl analyzovat ustanovení týkající se zániku nájmu bytu výpovědí. Při této analýze budu brát zřetel též na zasazení výpovědi z nájmu bytu do celkového kontextu zániku nájmu bytu. Cílem bude jednak podat ucelený přehled problematiky výpovědi z nájmu bytu, jednak analyzovat otázky, které lze v právní teorii či praxi považovat za sporné či problematické. Tohoto cíle bude dosahováno zejm. interpretací ustanovení, které dané otázky

¹ Srov. např. čl. 11 odst. 1 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech OSN a čl. 31 Revidované Evropské sociální charty Rady Evropy.

² SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003, s. 5–6. ISBN 80-85889-53-6.

³ *BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE V ČÍSLECH* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019, s. 5 [cit. 2022-04-17]. ISBN 978-80-7538-223-8. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

upravují, a to za pomoci odborné literatury, článků a dostupné judikatury. Velký důraz bude kladen na rozhodovací praxi Nejvyššího soudu (a to včetně recentní judikatury), neboť řada otázek týkajících se výpovědi z nájmu bytu nemůže být uspokojivě zodpovězena pouze na základě zákona a odborné literatury, nýbrž je nutno hledat odpovědi na tyto otázky právě v soudní judikatuře. V případě sporných či problematických otázek pak připojím též vlastní názor na danou problematiku, jakož i zhodnocení aktuálně platné a účinné právní úpravy včetně úvah *de lege ferenda*.

Dalším cílem rigorózní práce je podat základní přehled německé právní úpravy zániku nájmu bytu výpovědí, jakož i komparovat vybraná ustanovení německého BGB s úpravou obsaženou v občanském zákoníku. Souvisejícím cílem je pak nalézt odpověď na otázku, která z obou komparovaných úprav je z mého pohledu zdařilejší. Při naplňování tohoto cíle budu užívat zejména textu německého občanského zákoníku (BGB), německé odborné literatury a v neposlední řadě i judikatury Spolkového soudního dvora (BGH).

Úpravu nájemního práva obsaženou v BGB jsem si zvolil ze dvou důvodů. Prvým důvodem je velký zájem o německý jazyk, potažmo německé právo jako takové, druhým pak jistá podobnost německé právní úpravy nájemního práva s úpravou tuzemskou.

Pokud jde o právně-hermeneutické metody, budu při zpracovávání práce užívat metody deskriptivní, analytické, jakož i komparační.

Rigorózní práci člením do sedmi kapitol, které se dále rozpadají do podkapitol, případně menších celků. Práci strukturuji – pro kvalifikační práce tohoto typu – obvyklým způsobem. Obsahem prvních kapitol práce jsou tak otázky spíše obecnějšího charakteru; obsahem následujících kapitol a podkapitol jsou pak otázky konkrétnější.

V kapitole první se budu nejprve zabývat charakteristikou nájmu bytu, a to zejména rozбором jednotlivých znaků, které jej jako právní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem definují. V kapitole druhé se budu věnovat obecnějším otázkám souvisejícím se zánikem nájmu bytu (např. dalším způsobům zániku nájmu bytu). V kapitole třetí představím výpověď z nájmu bytu jako jedno z právních jednání vedoucích ke skončení nájmu bytu, a to včetně její formy a obsahových náležitostí. Páteř práce pak budou tvořit kapitoly čtvrtá a pátá, v nichž se věnuji analýze jednotlivých výpovědních důvodů, z nichž může nájemce a pronajímatel nájem vypovědět. Obsahem kapitoly šesté budou specifiky společného nájmu bytu a nájmu zvláštních typů bytu (nájmu bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu družstevního). V poslední, sedmé kapitole se budu zabývat úpravou výpovědi z nájmu bytu obsaženou v německém BGB včetně komparace vybraných ustanovení tohoto právní předpisu s ustanoveními českého občanského

zákoníku. Obsahem této kapitoly bude též zhodnocení, kterou z úprav lze v jednotlivých aspektech a celkově považovat za zdařilejší.

1. Nájem bytu

Nájem bytu lze v nejobecnější rovině vymezit jako právní institut, který slouží k uspokojování bytové potřeby nájemce, ale i například členů jeho domácnosti.⁴

Právní úpravu nájemního bydlení nalezneme zejména v občanském zákoníku, přičemž jde o úpravu disperzní, neboť aplikovatelná ustanovení se nevyskytují na jednom místě (§ 2235 an. OZ), nýbrž je třeba hledat je i na jiných místech občanského kodexu, příp. též v jiných právních předpisech.

Pramenem právní úpravy nájmu bytu jsou primárně zvláštní ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2235 až 2301 OZ).

Co se týče charakteru těchto ustanovení, jde o ustanovení, která zakazují odchylku narušující standard, jenž je nastaven jako standard zákonodárcem závazně chtěný; nevylučují však autonomní normotvorbu zcela. V jejich případě tak můžeme hovořit o tzv. relativní kogentnosti⁵ těchto ustanovení.⁶ Odchýlit se od těchto ustanovení lze, ale nikoliv v neprospěch nájemce.⁷ Cílem těchto ustanovení je ochrana nájemci zákonem garantovaných práv. Zákonodárce přitom vychází z představy, že strany vystupující na trhu s nájemními byty nejsou srovnatelně silné, neboť osoba poptávající nájemní bydlení je z důvodu omezené nabídky nájemních bytů s vyšší pravděpodobností stranou slabší^{8,9}

V případě absence speciálních ustanovení o nájmu bytu se použijí obecná ustanovení o nájmu (§ 2201 až 2234 OZ).

Ustanovení týkající se společného bydlení manželů a bydlení po zániku manželství pak nalezneme v části druhé občanského zákoníku (§ 743 an.).

⁴ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013, s. 178. ISBN 978-80-87713-10-5.

⁵ Někdy se tato ustanovení označují též jako „subjektivně polokogentní“, neboť jsou kogentní jen ve vztahu k jedné straně (MELZER, Filip. Dispozitivní a kogentní normy v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy* [online]. 2013, 2013(7) [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgnpxa4s7g5pxgxzsguzq&groupIndex=0&rowIndex=0#>).

⁶ ELIÁŠ, Karel. K pojetí dispozitivního práva v občanském zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. 2015 [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/k-pojeti-dispozitivniho-prava-v-obcanskem-zakoniku?browser=mobi>

⁷ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1170. ISBN 978-80-7478-638-9. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., číslo příslušné strany.]

⁸ Dnes již tradiční ochrana nájemce jako slabší smluvní strany sahá již do období první republiky, kdy se původně týkala pouze zákazu zvyšování nájemného (Srov. ZOULÍK, František. Soukromoprávní ochrana slabší smluvní strany. *Právní rozhledy* [online]. 2002, 2002(3) [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.beckonline.cz/bo/chapterviewdocument.seam?documentId=nrptembqgjpaxa4s7gnpxgxzrga4q&groupIndex=0&rowIndex=0>

⁹ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy* [online]. 2015, 2015(3) [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gnpxgxzrg4&groupIndex=0&rowIndex=0#od>

Některé otázky týkající se nájemního bydlení nejsou upraveny v občanském zákoníku, nýbrž v samostatných právních předpisech – např. v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zákon o službách).

Úpravu družstevního bydlení se pak zákonodárce rozhodl vyčlenit mimo občanský zákoník, když ji vtělil do zákona o obchodních korporacích (§ 741 až 747).¹⁰

Třebaže občanský zákoník definici nájmu bytu explicitně neuvádí, můžeme při jeho definování vycházet z ust. § 2201 OZ, které vymezuje podstatné znaky (jakékoliv) nájemní smlouvy: „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“

Z citovaného ustanovení plyne, že podstatnými znaky nájmu jsou:

1. věc (resp. předmět);
2. dočasnost;
3. užívání a
4. úplatnost.¹¹

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu pak specifikují předmět nájmu a přidávají další, v pořadí pátý definiční znak, jímž je účel nájmu.¹²

Než přikročím k definování prvního z uvedených znaků – tedy předmětu nájmu bytu – je třeba uvést, že v teorii se liší předmět závazku přímý a nepřímý. Zatímco přímým předmětem závazku označujeme právně významné chování subjektů, nepřímým předmětem závazku označujeme to, na co je chování subjektů zaměřeno. Nepřímý předmět závazku tak lze do jisté míry ztotožnit s pojmem „předmět plnění“.¹³ V případě nájmu bytu bude přímým předmětem právo nájmu, nepřímým předmětem pak byt nebo dům.¹⁴ V dalším textu práce pojednávám o předmětu nájmu bytu již jen ve významu předmětu nepřímého.

¹⁰ RABAN, Přemysl et al. *Občanské právo hmotné. Závazkové právo*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2014, s. 185. ISBN 978-80-87713-11-2. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: RABAN, Přemysl et al., op. cit., číslo příslušné strany.]

¹¹ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy* [online]. 2015, 2015(3) [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gnpxgxzgx4&groupIndex=0&rowIndex=0#od>

¹² SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 28. ISBN 978-80-7478-837-6. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., číslo příslušné strany.]

¹³ TINTĚRA, Tomáš, PETR, Pavel. *Základy závazkového práva*. 1. díl. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, s. 27–28. ISBN 978-80-7502-476-3.

¹⁴ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 8.

Jak jsem uvedl výše, je předmětem nájmu bytu byt.¹⁵ Definici bytu nalzáme v ust. § 2236 odst. 1 OZ, které stanoví, že „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“¹⁶

Dlužno dodat, že definice bytu v soukromoprávním kodexu nebyla vždy samozřejmostí. Úprava účinná před 1. lednem 2014 definici bytu neobsahovala a pro posuzování otázky, zda se o byt v konkrétním případě jedná, či nikoliv, bylo rozhodující rozhodnutí stavebního úřadu.¹⁷

To, že se zákonodárce rozhodl definici bytu pro účely soukromého práva opět „oživit“, považuji za správné. Stav, kdy bylo nutné vypomáhat si při definování bytu pro účely soukromého práva judikaturou, která navíc do značné míry vycházela z předpisů veřejného práva, byl ostatně často předmětem kritiky.¹⁸

Ačkoliv shora uvedená definice stanoví, že aby se jednalo o byt, musí místnost či soubor místností tvořit obytný prostor, o chráněný nájem bytu půjde i v případě, kdy k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor (ust. § 2236 odst. 1 věta druhá OZ). Zákonodárce tedy nebrání tomu, aby byl pronajat například nebytový prostor, pokud si tak strany ujednají.

Důsledkem uvedeného je, že pronajímatel musí plnit veškeré své povinnosti tak, jako by se o byt jednalo. Nemůže tak kupříkladu omezit poskytování služeb nájemci s poukazem na to, že nejde o byt, nýbrž o nebytový prostor.¹⁹

Druhým „ochranářským ustanovením“, které citovanou definici bytu do jisté míry „změkčuje“, je ust. § 2236 odst. 2 OZ. Toto ustanovení stanoví, že nájemci nemůže být na újmu, bude-li pronajat prostor, který k bydlení (z pohledu veřejného práva) určen není.²⁰ Zvláštním ustanovením o nájmu bytu a domu tak bude možno podřídit i nájem bytu, který není správním

¹⁵ Srov. též ust. § 2236 odst. 3 OZ umožňující přiměřenou aplikovatelnost ustanovení o nájmu bytu v případě, že je k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům.

¹⁶ Veřejné právo definuje byt jako „(...) soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen (...)“ [§ 3 písm. g) vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby]

¹⁷ KABELKOVÁ, Eva. In KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 145. ISBN 978-80-7400-524-4. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: KABELKOVÁ, Eva, op. cit., číslo příslušné strany.]

¹⁸ Kupř. Petr v této souvislosti (kriticky) hovořil o tzv. administrativním pojetí vymezení bytu, kdy dochází k regulaci soukromoprávních vztahů prostřednictvím předpisů veřejného práva. Pochybnost, jde-li o toto pojetí, vyslovil zejména pro případ, kdy jde o byty coby předměty závazku (tedy např. nájmu). [PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013, s. 80–83. ISBN 978-80-86572-78-9.]

¹⁹ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy* [online]. 2015, 2015(3) [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gnpxgzxg4&groupIndex=0&rowIndex=0#od>

²⁰ Srov. dřívější praxi, která vycházela z absolutní neplatnosti nájemní smlouvy, bylo-li zjištěno, že předmět nájmu není dle jeho právní definice bytem (TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. Předmět nájmu bytu po 1. 1. 2014. *Právní prostor* [online]. 2014 [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/predmet-najmu-bytu-po-1-1-2014>).

rozhodnutím určen k bydlení.²¹ Bajura se Salačem však v této souvislosti – dle mého názoru správně – upozorňují na to, že citované ustanovení hovoří toliko o tom, že pronájem prostoru k bydlení neurčeného nemůže být na újmu nájemci, nikoliv však pronajímateli. Z toho za použití argumentu *a contrario* dovozují, že pronajímateli pronájem takového prostoru na újmu být může, přičemž nájemce má v takovém případě dokonce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby (srov. § 2232 OZ).²²

Důvod, proč se zákonodárce rozhodl shora uvedená ustanovení do občanského zákoníku zařadit, je podle mého názoru nasnadě – je jím ochrana nájemce jakožto slabší smluvní strany.²³ Nájemci tak nemůže být na újmu, uzavře-li nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude prostor, který z pohledu veřejného práva k bydlení užívat nelze. Vyloučit však nelze případnou odpovědnost plynoucí z porušení příslušných předpisů veřejného práva.²⁴

Jak již bylo uvedeno, je předmětem nájmu bytu byt, příp. dům. Zajímavou se v této souvislosti jeví otázka, zda byt lze považovat za věc v právním smyslu, či nikoliv.

Pokud jde o odpověď na shora nastíněnou otázku, panuje v právní teorii shoda na tom, že byt za věc v právním smyslu považovat nelze. Uvedený závěr však nelze interpretovat v tom smyslu, že by byt nemohl být předmětem právních vztahů. Zde je totiž třeba lišit mezi pojetím bytu z hlediska věcněprávního a jeho pojetím z hlediska obligačního. Z pohledu věcněprávního byt věcí není, když bude vždy součástí jiné (zejména nemovité) věci. Typicky byt bude součástí jiné věci nemovité – jednotky (srov. ust. § 1159 OZ). Uvedené však nebrání tomu, aby byl byt předmětem vztahů obligačních. Lze tedy uzavřít, že nájem bytu může vzniknout též k bytu, třebaže se jedná o pouhou součást věci nemovité²⁵.²⁶

Dočasnost jako druhý z podstatných znaků nájmu znamená, že užívací právo je nájemci přenecháváno nikoliv trvale, nýbrž jen na omezenou dobu. Vlastník věci má vždy právo na to, aby mu bylo jeho užívací právo „navráceno“. Uvedené platí i pro případ, že nájem bytu bude ujednán na dobu neurčitou, neboť i tehdy má pronajímatel právo nájem – při splnění zákonných podmínek

²¹ ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 851. ISBN 978-80-7208-922-2. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., číslo příslušné strany.]

²² BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1177.

²³ Srov. např. RYŠÁVKOVÁ, Veronika, Pavla BENÁTČANOVÁ, Dana PRUDÍKOVÁ a František KORBEL. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. Praha: GRADA Publishing, 2014, s. 229. ISBN 978-80-247-5157-3; dále pak ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 240. ISBN 978-80-7478-013-4.

²⁴ ELIÁŠ, Karel a kol., op. cit., s. 851.

²⁵ Srov. též ust. § 2202 odst. 1 věta druhá OZ.

²⁶ TINTĚRA, Tomáš, PETR, Pavel a kol. *Základy závazkového práva*. 2. díl. Praha: Leges, 2017, s. 83. ISBN 978-80-7502-168-7; KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 355. ISBN 978-80-7400-564-0.

– ukončit.²⁷ Obecně platí, že nájem může být sjednán na dobu určitou (a to ujednáním doby trvání či dne skončení nájmu) nebo na dobu neurčitou.²⁸ Pro případ, že si strany nájem na dobu určitou neujednají, vychází zákonodárce v ust. § 2204 odst. 1 OZ z nevyvratitelné domněnky, že nájem je v takovém případě sjednán na dobu neurčitou.

Bezouška v této souvislosti poukazuje na riziko spočívající v opakovaném uzavírání nájemních smluv na dobu určitou. Dochází tím totiž k obcházení zákona, neboť účelem, k němuž má nájem bytu směřovat, je bydlení, které je trvalejšího charakteru. Dle citovaného autora by tak v takovém případě bylo možno uvažovat o částečné neplatnosti ujednání o době trvání nájmu (srov. § 547 a § 580 OZ).²⁹

Případy, kdy dochází k opakovanému uzavírání nájemních smluv na dobu určitou, považuji za problematické a v rozporu s ustanovením definujícím účel nájmu bytu. Takovou praxí zároveň dochází k obcházení ustanovení chránících nájemce před výpovědí, neboť pronajímatel může nájem nájemci ukončit jednoduše tak, že s ním novou nájemní smlouvu neuzavře. Nájemce tak přichází o ochranu, které by se mu jinak dostalo prostřednictvím ustanovení upravujících výpověď z nájmu bytu.³⁰

Při řešení uvedeného problému by se dle mého názoru bylo možné inspirovat německou právní úpravou, která možnost uzavírání nájemních smluv na dobu určitou výrazně omezuje. Dle ust. § 575 BGB je totiž možné uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou jen ve třech zde definovaných případech (např. chce-li pronajímatel po uplynutí doby nájmu užívat byt pro sebe či členy rodiny nebo domácnosti). Nadto musí pronajímatel nájemci důvod omezení nájmu na určitou dobu písemně sdělit již v době uzavírání smlouvy.

Velmi praktickou otázkou v souvislosti se znakem dočasnosti je, jaká je nejkratší doba, na níž lze nájem bytu ujednat, aby se již o nájem bytu jednalo.

Předně je třeba uvést, že občanský zákoník ani jiný právní předpis minimální délku trvání nájmu bytu nestanoví. V ust. § 2235 odst. 2 OZ zákonodárce toliko stanovil, že v případě zjevně krátkodobých nájmu se zvláštní ustanovení o nájmu bytu nepoužijí.

Kdy se bude jednat o zjevně krátkodobý nájem, bude závislé zejména na účelu, který je konkrétní nájemní smlouvou sledován (§ 555 OZ). Jistým vodítkem pak může být rakouský zákon

²⁷ BAJURA, Jan. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1061. ISBN 978-80-7478-638-9.

²⁸ DEJLOVÁ, Hana, op. cit., s. 18.

²⁹ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy* [online]. 2015, 2015(3) [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gnpxgzxg4&groupIndex=0&rowIndex=0#od>

³⁰ Takovým ustanovením je např. ust. § 2290 OZ zakotvující právo nájemce navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

o nájmu, který ze svého aplikačního rozsahu vylučuje nájmy, jejichž ujednaná doba nepřesahuje půl roku.³¹ Lze tak vycházet z toho, že v případě nájmu kratších než šest měsíců se bude jednat o nájmy přechodné, když na tyto nebude možné aplikovat zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu (§ 2235 an. OZ). Zde uvedené však nevylučuje odlišnou dohodu stran, kterou se tyto rozhodnou sjednávaný nájem – třebaže jde o nájem na dobu kratší než šesti měsíců – zvláštním ustanovením o nájmu bytu podřídit.³² Jde-li o otázku, jaký smluvní typ by byl v případě zmíněných zjevně krátkodobých nájmu použitelný, bude jím zejména smlouva o ubytování³³ (§ 2326 an. OZ).³⁴

Prámem věc užívat rozumíme právo užívat věc bez dalšího, a to pro potřebu vlastní či potřebu domácnosti (srov. § 1283 OZ).³⁵

V souvislosti se znakem užívání je třeba upozornit na nutnost odlišovat nájem od pachtu, když propachtovatel se pachtovní smlouvou zavazuje přenechat pachtýři věc nejen k dočasnému užívání, nýbrž i požívání (srov. § 2332). Předmětem pachtu přitom může být toliko věc schopná přinášet výnos, jímž se rozumí buď plody (např. zemědělské plodiny), nebo užitky (např. úroky z propachtované pohledávky).³⁶

Pokud si tak osoba „pronajme“ byt za tím účelem, aby jej následně za úplatu přenechávala do užívání dalším osobám, pak se nebude jednat o nájem, nýbrž o pacht.³⁷ Jde-li o otázku, jaký charakter budou mít smlouvy, jež budou následně pachtýřem uzavírány se třetími osobami, bude záležet na tom, co je v konkrétním případě hlavním účelem smlouvy. Bude-li jím také požívání věci, bude se jednat o podpacht (např. pachtýř činžovního domu dá do podpachtu zařízené restaurační prostory). Pokud však bude účelem smlouvy uzavírané pachtýřem uspokojování bytové potřeby nájemce či členů jeho domácnosti, o podpacht se jednat nemůže. V takovém

³¹ Viz § 1 odst. 2 bod třetí zák. č. 520/1981, o nájmu (Mietrechtsgesetz).

³² HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 340. ISBN 978-80-7400-287-8. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva, op. cit., číslo příslušné strany.]

³³ Dle Janovce pak není vyloučeno použití smlouvy o ubytování ani v případě ubytování dlouhodobějšího charakteru. S tím lze zásadně souhlasit, neboť zákon minimální ani maximální dobu, po kterou má ubytování trvat, nestanoví. Rozlišujícím kritériem ve vztahu k nájmu pak bude účel, jímž v případě ubytovací smlouvy není realizace práva na bydlení (JANOVEC, Michal. *Bydlet jako ubytovaný nebo jako nájemce?* [online]. [cit. 2022-04-18]. Dostupné z: [https://www.akjanovec.cz/Publikace/Zneuziti-trhu-jako-zneuziti-prava-\(1\)/](https://www.akjanovec.cz/Publikace/Zneuziti-trhu-jako-zneuziti-prava-(1)/).

³⁴ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 543.

³⁵ RABAN, Přemysl et al., op. cit., s. 177.

³⁶ DEJLOVÁ, Hana. In KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 461–462. ISBN 978-80-7400-524-4. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: DEJLOVÁ, Hana, op. cit., číslo příslušné strany.]

³⁷ BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy* [online]. 2015, 2015(3) [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gnpxgxzgxg4&groupIndex=0&rowIndex=0#od>

případě se však nemůže jednat ani o podnájem, neboť se smlouva nebude odvozovat od „hlavního“ nájemního vztahu, když tento tady není, nýbrž od vztahu pachtovního.³⁸

Je zřejmé, že i nájemce může v určité míře předmět nájmu požívat (např. je-li mu nájemní smlouvou založeno právo těžit ovoce ze stromů, jež se nacházejí v zahradě domu pronajatého pro jeho osobní potřebu). V případě pachtu je však dominantním znakem dosažení výnosu z propachtované věci, a to přičiněním pachtýře. U pachtýře se tak nepředpokládá, že bude pasivní jako u nájmu, nýbrž se předpokládá jeho aktivita, jejímž výsledkem bude právě onen hospodářský zisk plynoucí z propachtované věci.³⁹

Dalším podstatným znakem nájmu je úplatnost. Nebude-li za přenechání bytu do užívání ujednána úplata, bude se jednat zejména o smlouvu o výpůjčce (§ 2193 OZ).⁴⁰ Uvažovat by bylo možné též o výprose, a to v případě, že nebude ujednána doba trvání ani účel užívání (§ 2189 OZ).⁴¹

Konečně pátým, velmi podstatným znakem je účel nájmu bytu. Tento explicitně plyne z ust. § 2235 odst. 1 OZ. Dle citovaného ustanovení jím je zajištění bytových potřeb nájemce, příp. členů jeho domácnosti.

Účel nájmu bytu je rozhodujícím faktorem pro určení, zda bude možné konkrétní nájemní smlouvu zvláštním ustanovením o nájmu bytu podřídít, či nikoliv. O aplikaci zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu tak bude rozhodovat nikoliv předmět nájmu, nýbrž jeho účel.⁴²

Při interpretaci pojmu „zajištění bytové potřeby“ lze vyjít z judikatury Ústavního soudu, který mj. uvedl: „*Výkon práva na bydlení se tedy nevztahuje pouze na užívání plochy vymezené stavebně technickým uspořádáním, ale také na uspokojování potřeb bydlení, které v současné době nespočívají pouze v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině.*“⁴³ Bydlení pak spatřuje v „(...) *naplnění základní potřeby mít bezpečné místo, kde člověk může složit hlavu* (...)“⁴⁴

³⁸ KRÍSTEK, Adam. Nepojmenovaná smlouva pacht činžovního domu, bytu nebo jiného prostoru určeného k trvalému bydlení v obnoveném soukromém právu?. *Právní rozhledy* [online]. 2014, 2014(4) [cit. 2022-02-27]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7grpxgxzrgqya&groupIndex=0&rowIndex=0#>

³⁹ DEJLOVÁ, Hana, op. cit., s. 463–464.

⁴⁰ Srov. kupř. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2011, sp. zn. 26 Cdo 2715/2010; dále viz VRAJÍK, Michal. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Olomouc: ANAG, 2014, s. 577. ISBN 978-80-7263-846-8; dále pak SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 344. ISBN 978-80-7400-776-7.

⁴¹ NOVOTNÝ, Petr, BUDÍKOVÁ, Petra, IVIČIČOVÁ, Jitka, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. Praha: GRADA Publishing, 2014, s. 129. ISBN 978-80-247-5164-1.

⁴² HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 339.

⁴³ Srov. nález Ústavního soudu ze dne 12. března 2001, sp. zn. II. ÚS 544/2000.

⁴⁴ Srov. nález Ústavního soudu ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/03.

Jak je zřejmé z citovaných pasáží, vnímá Ústavní soud pojem uspokojení bytové potřeby širěji. Místo, kde člověk uspokojuje svou bytovou potřebu, tak nelze chápat jako místo, kde pouze „přenocovává“, nýbrž jako místo, kde člověk uspokojuje rovněž potřeby v rovině duševní.

Jde-li o otázku, zda člověk může uspokojovat svou bytovou potřebu na více místech současně, pak je odpověď kladná. Zvláštním ustanovením o nájmu bytu tak budou podřízeny všechny nájmu bytů, kde nájemce či členové jeho domácnosti uspokojují svou bytovou potřebu, třebaže se tak děje na více místech současně.⁴⁵

Jak již bylo uvedeno, aplikovatelnost zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu je dána zejména účelem, za jakým je nájem v konkrétním případě uzavírán, a jímž může být toliko zajištění bytové potřeby nájemce, příp. členů jeho domácnosti. Z toho plyne, že zvláštní ustanovení o nájmu bytu nebude možno použít v případě, je-li účel nájmu jiný (např. krátkodobé ubytování v hotelu). Nutno však dodat, že i v případě nájmu, jehož účelem uspokojení bytové potřeby nájemce není, je možné takový nájem zvláštním ustanovením o nájmu bytu a domu podřídit. Tak tomu bude v případě, že si to strany ujednají.⁴⁶

Závěrem uvádím, že s ohledem na zaměření a rozsah se rigorózní práce nezabývá otázkami spojenými se vznikem nájmu bytu (způsoby vzniku nájmu bytu, subjekty smlouvy o nájmu bytu apod.) ani otázkami spojenými s právy a povinnostmi plynoucími pro nájemce a pronajímatele ze zvláštních ustanovení § 2242 až 2278 OZ.

⁴⁵ HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 340.

⁴⁶ Ibid., s. 340.

2. Zánik nájmu bytu obecně

Zvláštní úpravu zániku nájmu bytu nalézáme v občanském zákoníku v ust. § 2285 až 2296, a to v rubrice nadepsané „Skončení nájmu“. Specifika zániku nájmu služebního bytu a bytu zvláštního určení pak upravují ust. § 2297 až 2301 OZ.

Nutno dodat, že úprava obsažená v ust. § 2285 až 2301 OZ není úpravou vyčerpávající. Odpověď na některé otázky týkající se zániku nájmu bytu proto musíme hledat též v jiných ustanoveních občanského zákoníku.

Aplikovatelná budou i další zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu (§ 2235 až 2284), ale také (obecná) ustanovení o skončení nájmu (§ 2225 až 2234), příp. též jiná z obecných ustanovení o nájmu (např. § 2222 OZ). Vzhledem k tomu, že i nájem je závazkem, přichází dále do úvahy použití ustanovení o zániku závazků (§ 1908 až 2009). Vyloučeno pak pochopitelně není ani použití dalších ustanovení občanského zákoníku – jako např. ustanovení o doložení času (§ 550).⁴⁷

Jde-li o zánik nájmu, je třeba lišit mezi zánikem jednotlivých dílčích práv (např. povinnost nájemce zaplatit pronajímateli nájemného) a mezi zánikem práva nájmu jako takového. Dílčí práva mohou jejich řádným splněním zaniknout, a to nehledě na to, že právo nájmu nadále trvá. Zaplatí-li tak nájemce pronajímateli nájemní na příslušný měsíc, dojde tím k zániku jeho dílčí povinnosti, přičemž nájem jakožto komplex dílčích práv a povinností trvá dál.⁴⁸

Jde-li o způsoby, jimiž může nájem bytu zaniknout, liší odborná literatura⁴⁹ mezi zánikem nájmu bytu absolutním a relativním.

V případě absolutního zániku nájmu závazek (zde nájem) zaniká jako takový. V případě relativního zániku pak závazek nezaniká, avšak dochází ke změně v subjektech závazku. V tomto ohledu sdílím názor Bajury, který správně poukazuje na to, že v posledně uvedeném případě se ve skutečnosti o zánik závazku nejedná, neboť tento nadále existuje, avšak mezi jinými subjekty.⁵⁰

Mezi případy absolutního zániku nájmu bytu lze – kromě výpovědi – zařadit následující:

1. dohoda (§ 1981 OZ);
2. uplynutí doby (§ 603 OZ);
3. zničení (zánik) předmětu plnění (§ 2206, § 2226 OZ);
4. splynutí osoby pronajímatele a nájemce (§ 1993 OZ);
5. oznámení o nepokračování nájmu (§ 2279 odst. 4 OZ);

⁴⁷ BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, 2014, s. 13. ISBN 978-80-7263-901-4. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: BAJURA, Jan, op. cit., číslo příslušné strany.]

⁴⁸ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 113.

⁴⁹ Srov. např. SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 113–114.

⁵⁰ BAJURA, Jan, op. cit., s. 13.

6. odstoupení od smlouvy (§ 2002 OZ);
7. smrt nájemce bez přechodu nájmu bytu a bez zdědění práva nájmu bytu (§ 2279 an. OZ);
8. zaplacení odstupného (§ 1992 OZ);
9. rozhodnutí soudu (§ 2000 OZ);
10. vyklizení bytu (§ 2284 OZ);
11. novace a narovnání (§ 1902 OZ, § 1903 OZ).

Mezi případy relativního zániku nájmu bytu lze zařadit:

1. postoupení smlouvy (§ 1895 OZ);
2. dohoda o výměně bytu či domu (§ 1746 odst. 2 OZ);
3. změna vlastnického práva (§ 2221 an. OZ);
4. smrt nájemce spojená s přechodem nájmu bytu či domu (§ 2279 an. OZ);
5. smrt nájemce spojená s děděním práva nájmu bytu (§ 2282 an. OZ).⁵¹

Dalším možným tříděním je klasifikace způsobů zániku nájmu podle toho, zda k zániku dochází na základě zvláštních ustanovení občanského zákoníku (např. výpovědi), nebo naopak dle obecných ustanovení o závazcích (např. postoupením smlouvy).⁵²

Jde-li o jednotlivé způsoby skončení nájmu (ať už absolutní, či relativní), nutno dodat, že nejde o přehled vyčerpávající. V úvahu připadají i jiná ustanovení občanského zákoníku, a to kupříkladu ust. § 1765 an. upravující tzv. *clausuli rebus sic stantibus*, ust. § 1793 an. upravující neúměrné zkrácení či ust. § 1796 OZ upravující institut lichvy.⁵³

I v případě skončení nájmu bytu je možné aplikovat zásadu smluvní volnosti, jde-li o možnost stran učinit součástí smlouvy ujednání, na základě nichž má nájem bytu zaniknout. Použití uvedené zásady však bude omezené, neboť jak jsem uvedl již dříve, nájemce je považován za slabší stranu, kterou je třeba chránit. Učiní-li tak strany součástí smlouvy ujednání, které zkracuje nájemcova práva podle zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu, nebude se k takovým ujednáním přihlížet (§ 2235 odst. 1 OZ).⁵⁴

Dle Bajury budou zdánlivá zejména ujednání, v důsledku jejichž aplikace by mohlo docházet k obcházení zákonných ustanovení chránících nájemce před ztrátou bydlení a také k rozšiřování případů, kdy může být pronajímatelem nájem bytu – nad rámec zákona – ukončen. Takovými

⁵¹ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 114. KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. 2013 [cit. 2022-03-10]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>

⁵² SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 113.

⁵³ Ibid., s. 114–115.

⁵⁴ BAJURA, Jan, op. cit., s. 15.

typickými ujednáními by bylo zakotvení práva pronajímatele vypovědět nájem i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Jde-li o ujednání časových doložek či rozvazovacích podmínek, je možné je ujednat jen tehdy, je-li jejich účelem omezení nájmu na určitou dobu (např. nájem sjednaný na dobu dosažení 40 let věku). Zdánlivostí by pak bylo např. stíženo ujednání vážící zánik nájmu bytu na prodlení nájemce s placením nájemného.⁵⁵

Vzhledem k tomu, že mnohé nájemní smlouvy byly uzavřeny ještě před účinností občanského zákoníku (tj. před 1. lednem 2014), pokládám za důležité vypořádat se též s otázkou, jaká právní úprava bude v případě zániku takových nájmu aplikovatelná. Úprava účinná před 1. lednem 2014 totiž upravovala řadu otázek odlišně – srov. např. případy, kdy bylo lze vypovědět nájem pouze s přivolením soudu (§ 711a OZ 64).

Klíčové v tomto ohledu je ust. § 3074 OZ, které jako zásadu stanoví, že se na nájem použije občanský zákoník ode dne nabytí jeho účinnosti, a to i v případě, že ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem jeho účinnosti se však posuzují podle dosavadních předpisů.

Účinky právních jednání učiněných před 1. lednem 2014 jednou ze stran tak zůstávají zachovány. Zachovány tak budou účinky výpovědi nájemce doručené před 1. lednem 2014. Stejně tak budou zachovány účinky výpovědi pronajímatele doručené před 1. lednem 2014, pokud se jednalo o výpověď nevyžadující přivolení soudu. Podle dosavadních předpisů se pak posoudí i délka a běh výpovědní doby v případě výpovědí doručených přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku. Totéž platí i o posuzování platnosti takových výpovědí.⁵⁶

V ust. § 3076 OZ pak zákonodárce zakotvil nutnost použít dosavadní předpisy, pokud jde o řízení o neplatnosti výpovědi, jakož i o právo nájemce na bytovou náhradu. Bylo-li tak řízení o neplatnosti výpovědi zahájeno ještě přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku, dokončí se podle dosavadních předpisů.

V rozhodnutí z roku 2015 se Nejvyšší soud zabýval situací, kdy byla nájemci výpověď bez přivolení soudu doručena ještě přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku (tj. před 31. prosincem 2013), avšak lhůta pro podání žaloby na určení neplatnosti výpovědi (ve smyslu § 711 odst. 3 OZ 64) uplynula již za účinnosti občanského zákoníku. Za účinnosti občanského zákoníku byla i podána žaloba.⁵⁷

Ačkoliv jde v tomto případě o odlišnou situaci, než na kterou pamatuje § 3076 OZ (ten totiž předpokládá, že k zahájení řízení o neplatnosti výpovědi došlo ještě za účinnosti občanského

⁵⁵ Ibid., s. 15.

⁵⁶ Ibid., s. 11. Dále viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015.

⁵⁷ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 26 Cdo 2453/2015.

zákoníku z roku 1964), došel Nejvyšší soud k závěru, že i v tomto případě bude nutné použít právní úpravu, která byla účinná ještě před 31. prosincem 2013.⁵⁸

Názor, k němuž Nejvyšší soud došel, považuji za správný a logický. Jak stanoví ust. § 3074 odst. 1 OZ, práva vzniklá před 31. prosincem 2013 je nutné posuzovat podle dosavadních právních předpisů. Takovým právem je v uvedeném případě i právo nájemce podat žalobu na neplatnost výpovědi dle § 711 odst. 3 OZ 64. Pokud jde o otázku běhu lhůty dané nájemci k podání žaloby na neplatnost výpovědi, počala tato běžet podle dosavadní právní úpravy, přičemž skutečnost, že v průběhu jejího běhu nabyt účinnosti občanský zákoník, neměla na její běh žádný vliv (srov. § 3036 OZ).

Ostatní otázky (tj. obsah a zánik nájmu) se již budou řídit občanským zákoníkem. To znamená, že vzájemná práva a povinnosti stran se od 1. ledna 2014 začaly řídit občanským zákoníkem. Dnem, kdy nabyt účinnosti občanský zákoník, se také přestalo přihlížet k ujednáním zkracujícím nájemcova práva plynoucí pro něj z ust. § 2235 an. OZ, třebaže se tato stala účinnými již před tímto dnem.⁵⁹

Nyní se ještě vyjádřím k specifickým situacím, které mohly v souvislosti s přechodnými ustanoveními o zániku nájmu bytu nastat.

Pokud jde o výpovědi, k nimž bylo třeba přivolení soudu (§ 711a OZ 64), platí, že nájem nemůže zaniknout na základě výpovědi pronajímatele, nebylo-li před 1. lednem 2014 k takové výpovědi pravomocně soudně přivoleno.⁶⁰ Byla-li pak výpověď pronajímatele, k níž nebylo přivolení soudu třeba, vyhotovena před 1. lednem 2014, přičemž však doručena byla až po 1. lednu 2014, není tato oprávněná, pokud v ní uvedený výpovědní důvod není s novou právní úpravou v souladu.⁶¹ Pokud pak jde o výpověď nájemce v případě nájmu na dobu určitou, jež byla dána bez udání důvodu a doručena po 1. lednu 2014, nemůže tato zásadně přivodit zánik nájmu bytu. Konečně délka a běh výpovědní doby se již řídí občanským zákoníkem v případě výpovědí, které – ačkoliv byly odeslány před 1. lednem 2014 – byly doručeny až po 1. lednu 2014.⁶²

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ BAJURA, Jan, op. cit., s. 11–12.

⁶⁰ Odlišně srov. Hulmák, dle kterého je pro to, aby mohlo být žalobě vyhověno, postačující, že bylo řízení o přivolení k výpovědi zahájeno. V takovém případě se řízení dokončí podle dosavadní úpravy, rovněž účinky nastanou podle dosavadní úpravy – viz HULMÁK, Milan. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2018. ISBN 978-80-7400-287-8. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: HULMÁK, Milan, op. cit., číslo příslušné strany.]

⁶¹ Hulmák v této souvislosti upřesňuje, že je třeba zkoumat důvody, proč nová právní úprava daný výpovědní důvod již neobsahuje. Kupř. u výpovědních důvodů dle § 711 odst. 1 písm. a) a d) OZ 64 je zřejmé, že zákonodárce chtěl, aby již k výpovědním z těchto důvodů nedocházelo. Ačkoliv vzniklo právo výpověď z těchto důvodů podat ještě za účinnosti dosavadní právní úpravy, po 1. lednu 2014 již takovou výpověď podat nelze. Právo výpovědi však zůstane zachováno v případě, že nová právní úprava takový výpovědní důvod zná, přičemž jej však spojuje s jinými předpoklady (HULMÁK, Milan, op. cit., s. 2018.).

⁶² BAJURA, Jan, op. cit., s. 12.

Závěrem si dovolím poukázat ještě na jedno rozhodnutí Nejvyššího soudu, v němž se tento soud zabýval otázkou, zda by mohla být jako neplatná posouzena výpověď daná z důvodů, které současný občanský zákoník již neupravuje [v posuzovaném případě dle § 711 odst. 2 písm. c) a d) OZ 64], a to v případě, že byla výpověď dána ještě za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964.⁶³

Nejvyšší soud dospěl v tomto případě k závěru, že ačkoliv současná právní úprava výpovědní důvod spočívající v neužívání bytu nájemcem, resp. ve vlastnictví dvou či více bytů nezná, nelze dovést, že by se tyto výpovědní důvody staly obsoletními též pro výpovědi, které byly dány ještě před 31. prosincem 2013, a že by tyto výpovědi byly jen proto neplatné.⁶⁴

Jde-li o otázku aplikovatelné právní úpravy, konstatoval Nejvyšší soud, že byla-li výpověď z nájmu bytu dána do 31. prosince 2013, bude se její platnost posuzovat podle dosavadních právních předpisů (srov. § 3028 odst. 1, § 3074 odst. 1 a § 3076 OZ). Pro posouzení otázky platnosti výpovědi (a to včetně otázky naplnění výpovědního důvodu) pak mohou být právně významné toliko skutečnosti, které zde existovaly v době, kdy byla výpověď nájemci doručena. Z toho plyne, že při posuzování platnosti výpovědi nelze zohlednit skutečnosti, které nastaly v době po doručení výpovědi nájemci. Zohlednit pak nelze ani změnu právní úpravy.⁶⁵

⁶³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015.

⁶⁴ Ibid.

⁶⁵ Ibid.

3. Výpověď nájmu bytu

3.1. Výpověď jako právní jednání

Výpověď lze obecně charakterizovat jako jednostranné právní jednání jedné ze smluvních stran závazku, které směřuje k zániku závazku.⁶⁶

Výpověď je jako jeden ze způsobů zániku závazku upravena v občanském zákoníku, části čtvrté (relativní majetková práva), hlavě první (všeobecná ustanovení o závazcích), dílu sedmém (zánik závazků), oddílu druhém (jiné způsoby zániku závazků), a to v ust. § 1998 an.

Dle ust. § 1998 odst. 1 OZ může být závazek vypovězen buď v případě, že si to strany ujednají, nebo tak stanoví zákon. Jde-li o okamžik zániku závazku, platí, že zásadně závazek zaniká uplynutím výpovědní doby. Pokud však může být závazek vypovězen bez výpovědní doby, zaniká tento již účinností výpovědi (§ 1998 odst. 2 OZ).

Z hlediska účinků výpovědi, resp. jakéhokoliv jiného adresovaného právního jednání je podstatné, aby výpověď druhé straně došla.⁶⁷

Dle § 570 OZ platí, že právní jednání vůči nepřítomné osobě působí od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde; pokud druhá strana dojití vědomě zmaří, platí, že řádně došlo.

O dojití projevu vůle bude možno hovořit v případě, kdy se projev vůle dostane do sféry adresáta, a to tak, že za standardního běhu věci je možno počítat s tím, že se adresát s tímto projevem vůle seznámil. S projevem vůle se tak adresát fakticky seznámit nemusí; je zcela postačující, že měl objektivní příležitost se s tímto projevem vůle seznámit. Pokud se jedná o podmínku dojití do adresátovy sféry, může se jednat kupříkladu o předání zásilky „z ruky do ruky“, předání zásilky osobě od adresáta odlišné či o případ, kdy je zásilka vhozena do schránky adresáta poštovním doručovatelem. Podstatné vždy je, že adresát projevu vůle nabyl konkrétní možnost seznámit se s obsahem projevu vůle. K dojití projevu vůle tak dojde jen tehdy, existuje-li zde reálná možnost, že se adresát s projevem vůle seznámil. Co se týče důkazního břemene stran skutečnosti, zda k dojití projevu vůle došlo, či nikoliv, nese jej ten, kdo projev vůle učinil.⁶⁸

⁶⁶ TINTĚRA, Tomáš, PETR, Pavel. *Základy závazkového práva*. 1. díl. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020, s. 27–28. ISBN 978-80-7502-476-3.

⁶⁷ ŠILHÁN, Josef. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1174. ISBN 978-80-7400-535-0. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: ŠILHÁN, Josef, op. cit., číslo příslušné strany.]

⁶⁸ DOBROVOLNÁ, Eva. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1826. ISBN 978-80-7400-852-8.

V okamžiku, kdy právní jednání druhé straně dojde, stává se toto účinným (perfektním). To však nevylučuje odlišnou dohodu stran, na základě které se má právní jednání stát účinným k jinému okamžiku.⁶⁹

Nejistotu ohledně okamžiku, kdy právní jednání adresátovi došlo, odstraňuje § 573 OZ upravující tzv. domněnku doby dojití. Dle jeho dikce se má za to, že došla zásilka, jež byla odeslána s využitím provozovatele poštovních služeb, došla třetí pracovní den po jejím odeslání; v případě, že byla odeslána do zahraničí, je tímto dnem patnáctý pracovní den po odeslání.

Nutno dodat, že domněnku doby dojití lze využít jen v případě, kdy zásilka adresátovi prokazatelně došla. Použití této domněnky tak připadá v úvahu v případech, kdy dobu dojití nelze určit jinak, resp. pokud není prokázána jiná doba dojití. Vzhledem k tomu, že jde o domněnku vyvratitelnou, může adresát prokázat, že zásilka byla doručena v jiný den.⁷⁰

Pokud jde o otázku formy výpovědi, není tato – pokud jde o výpověď obecně – zákonem stanovena. Výpověď tak lze učinit i v jiné formě, než jakou má smlouva.⁷¹ V některých případech je však zákonem stanovena obligatorní forma výpovědi – tak tomu je právě v případě výpovědi nájmu bytu, kde zákon v § 2286 odst. 1 OZ vyžaduje, aby výpověď z nájmu bytu měla vždy písemnou formu.⁷²

Jedná-li se o otázku nutnosti uvedení důvodu ve výpovědi, zákon žádný takový požadavek nestanoví. Neuvedení důvodu výpovědi tak zásadně nebude mít vliv na její platnost a účinnost. Pro účinnost výpovědi je tak podstatné, zda v případě, kdy musel být výpovědní důvod dán, tento v okamžiku výpovědi existoval.⁷³ V některých případech je však uvedení důvodu výpovědi obligatorní – tak tomu bude například v případě výpovědi dané pronajímatelem (srov. např. § 2288 odst. 3 či § 2291 odst. 3 OZ).

Pokud jde o účinky výpovědi, platí, že v případě výpovědi závazek zaniká s účinky *ex nunc*. Závazek tedy nezaniká s účinky *ex tunc* (tj. od samého počátku), jako je tomu například při odstoupení od smlouvy. Zánik závazku se tak netýká práv a povinností, jež vznikla do okamžiku výpovědi.⁷⁴

⁶⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2013, sp. zn. 31 Cdo 1571/2010.

⁷⁰ DOBROVOLNÁ, Eva. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1830–1831. ISBN 978-80-7400-852-8.

⁷¹ ŠILHÁN, Josef, op. cit., s. 1174.

⁷² K tomu viz kapitolu 3.4., kde se formě výpovědi nájmu bytu věnuji podrobněji.

⁷³ ŠILHÁN, Josef, op. cit., s. 1175.

⁷⁴ *Ibid.*, s. 1176–1177.

3.2. Obecná charakteristika a obsahové náležitosti

I v případě výpovědi z nájmu bytu jde o jednostranné právní jednání, které vede k ukončení smluvního vztahu (zde nájemního vztahu) sjednaného na dobu určitou či neurčitou, které se musí dostat do dispozice druhé smluvní strany.⁷⁵

Obsahem výpovědi je projev vůle smluvní strany, která výpověď dává, k ukončení nájemního vztahu vypovězením.⁷⁶

V případě, že je byt v podílovém spoluvlastnictví, bude třeba k rozhodnutí o výpovědi dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků (srov. § 1129 odst. 1 OZ). Bude-li se jednat o nájem sjednaný na dobu delší deseti let či na dobu neurčitou, lze mít za to, že bude k rozhodnutí o výpovědi třeba souhlasu všech spoluvlastníků (srov. § 1132 OZ).⁷⁷

Vzhledem k tomu, že i výpověď je právním jednáním, musí zejména splňovat náležitosti, které zákon klade na jakékoliv právní jednání (§ 551 an. OZ).⁷⁸

Výpověď tak musí být určitá; obsahem a účelem musí odpovídat dobrým mravům a zákonu (§ 547 OZ). Z výpovědi musí být patrné, kdo ji činí (včetně projevu vůle této osoby), vůči komu ji činí, jakož i musí obsahovat specifikaci nájemního vztahu a bytu, kterého se týká.⁷⁹ Dostatečně specifikován bude nájem tehdy, bude-li uvedeno datum uzavření nájemní smlouvy a přesně označen byt, který je předmětem nájmu. Lze mít za to, že byt bude dostatečně určen tehdy, pokud nebude zaměnitelný s jiným bytem.⁸⁰ K platnosti výpovědi je nutné, aby tato byla opatřena podpisem jednajícího (§ 561 OZ).

3.3. Náležitosti výpovědi ze strany pronajímatele

3.3.1. Výpovědní důvod

Pokud jde o obsahové náležitosti výpovědi dané pronajímatelem, platí, že pronajímatel je – nad rámce náležitostí, které musí splňovat každá výpověď – povinen uvést ve výpovědi výpovědní

⁷⁵ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 453, s. 340. ISBN 978-80-7400-287-8. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., číslo příslušné strany.]

⁷⁶ *Ibid.*, s. 340.

⁷⁷ JANOUŠKOVÁ, Michaela. In PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 2458. ISBN 978-80-7400-747-7. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., číslo příslušné strany.]

⁷⁸ BAJURA, Jan, op. cit., s. 31.

⁷⁹ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2458.

⁸⁰ BAJURA, Jan, op. cit., s. 31. Dále srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. června 2010, sp. zn. 26 Cdo 2832/2009, kde soud dovodil, že dojde-li k záměně patra za podlaží a je-li ve výpovědi nesprávně uvedeno číslo bytu, není toto na újmu platnosti výpovědi tehdy, pokud výpověď musela být nájemci – ve spojení s dalšími ve výpovědi uvedenými údaji – vnímána jako určitý a srozumitelný projev vůle. Nutno dodat, že se jednalo o případ, kde osoby obývaly na adrese uvedené ve výpovědi jediný byt, ohledně něhož byly k pronajímatelům v nájemním vztahu.

důvod⁸¹, a to včetně uvedení skutečností, které tento výpovědní důvod zakládají.⁸² Nemusí tak učinit pouze v případě výpovědi dle § 2283 odst. 1 OZ.⁸³

V případě výpovědních důvodů dle § 2288 odst. 1 a 2 OZ tato pronajímatelova povinnost plyne z odstavce třetího citovaného ustanovení. V případě výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 odst. 1 OZ je tato povinnost nájemce stanovena v odstavci třetím citovaného ustanovení.

Pokud se jedná o sankci, již bude stižena výpověď ze strany pronajímatele, která výpovědní důvod obsahovat nebude, zvolil zákonodárce v ust. § 2288 odst. 3 a v ust. § 2291 odst. 1 OZ odlišný přístup.

V případě, že nájemce ve výpovědi neuvede, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, stanoví zákon explicitně, že se bude jednat o výpověď zdánlivou (§ 2291 odst. 3 OZ).

V ust. § 2288 odst. 3 OZ však – na rozdíl od shora uvedeného případu výpovědi bez výpovědní doby – zákon sankci za neuvedení výpovědního důvodu ve výpovědi nestanoví. Zákon jen uvádí, že pronajímatel v případě výpovědi dle § 2288 odst. 1 a 2 OZ uvede výpovědní důvod ve výpovědi.

Pronajímatelova povinnost uvést dle § 2288 odst. 3 OZ ve výpovědi výpovědní důvod souvisí s prokazováním oprávněnosti výpovědi v řízení dle § 2290 OZ. Při posuzování oprávněnosti výpovědi soud logicky primárně vychází z nezaměnitelného popisu výpovědního důvodu uvedeného ve výpovědi. Zvláště významný je pak popis výpovědního důvodu v případě výpovědi dle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ, jenž umožňuje vypovězení nájmu, „(...) *je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.*“⁸⁴

Kabelková se Seluckou jsou toho názoru, že neuvedení výpovědního důvodu ve výpovědi neznamená, že by pronajímatel v řízení před soudem nemohl unést důkazní břemeno, že výpovědní důvod naplněn byl. Na druhou stranu, bude-li nájemce vědět, z jakého důvodu mu byla výpověď pronajímatelem dána a bude-li mít za to, že jeho šance být ve sporu úspěšný není velká, soudní přezkum by ani neinicioval (a nevznikly by mu ani se soudním řízením spojené náklady).⁸⁵

⁸¹ Vyloučeno není ani uvedení více výpovědních důvodů, budou-li tyto v konkrétním případě dány (srov. SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. In ZUKLÍNOVÁ, Michaela, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 – 719 občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. Praha: Linde Praha, 2012, s. 263. ISBN 978-80-7201-890-1.).

⁸² Pokud se jedná o výpovědní důvod z důvodu změny vlastnictví (§ 2221 odst. 1 OZ), zákon povinnost pronajímatele uvést výpovědní důvod ve výpovědi nestanoví; i v tomto případě je však třeba na požadavku uvedení výpovědního důvodu trvat – srov. BAJURA, Jan, op. cit., s. 33.

⁸³ BAJURA, Jan, op. cit., s. 30–31.

⁸⁴ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 461.

⁸⁵ Ibid., s. 461.

Smyslem povinnosti pronajímatele uvést ve výpovědi dle § 2288 odst. 1 a 2 OZ výpovědní důvod je tak zejména informovat nájemce o výpovědním důvodu tak, aby se tento mohl rozhodnout, zda využije svého práva soudního přezkumu oprávněnosti výpovědi, či nikoliv.⁸⁶

Shoda v právní teorii panuje na tom, že ačkoliv zákon sankci v případě neuvedení výpovědního důvodu dle ust. § 2288 odst. 1 a 2 OZ neuvádí, a toto ustanovení se tak jeví jako imperfektní, nelze takto zásadní vadu výpovědi ponechat bez sankce.⁸⁷

Kupříkladu Janoušková má za to, že v takovém případě půjde o výpověď neplatnou, aniž by specifikovala, zda se bude jednat o neplatnost absolutní či relativní.⁸⁸

Bajura je toho názoru, že v případě, že pronajímatel výpovědní důvod neuvede vůbec či jej uvede příliš obecně, půjde o výpověď neurčitou, a tudíž zdánlivou (§ 553 odst. 1 OZ).⁸⁹

Kabelková se Seluckou pak konstatují, že taková výpověď bude neplatná (*contra legem*), přičemž se dle jejich názoru bude jednat toliko o neplatnost relativní.⁹⁰

Posledně citovaní autoři argumentují tím, že ačkoliv se zde chrání slabší smluvní strana, nelze v případě, že byl nájemce poučen o právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, dovést zjevné narušení veřejného pořádku. Neuvedení výpovědního důvodu lze totiž zohlednit právě v soudním řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi. Citovaní autoři uzavírají, že ochrana slabší smluvní strany je v uvedeném případě dostatečně zajištěna jiným způsobem – tj. v rámci soudního řízení dle § 2290 OZ.⁹¹

Dle mého názoru nelze s posledně citovanými autory souhlasit. V případě výpovědi, v níž nebude výpovědní důvod ve smyslu § 2288 odst. 3 OZ uveden, je třeba trvat přinejmenším na absolutní neplatnosti takové výpovědi. Svůj závěr si dovoluji podepřít níže uvedenými argumenty.

Nejvyšší soud se ve své rozhodovací praxi již zabýval otázkou sankce, jíž bude stižena výpověď, v níž bude absentovat poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem (§ 2290 OZ). Dovedil přitom, že se v daném případě bude jednat o neplatnost absolutní.⁹²

Vzhledem k uvedenému nevidím důvod, proč by absence výpovědního důvodu ve výpovědi měla být postižena pouze relativní neplatností, když absence poučení nájemce o právu navrhnout

⁸⁶ Ibid., s. 461.

⁸⁷ Odlišně viz Křeček, dle jehož názoru neuvedení výpovědního důvodu pronajímatelem neplatnost takové výpovědi nepřivodí (KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie* [online]. 2014, 2014(5) [cit. 2022-04-07]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpweyk7gvpngxzrhe&groupIndex=15&rowIndex=0#>).

⁸⁸ JANOUŠKOVÁ, op. cit., s. 2460.

⁸⁹ BAJURA, Jan, op. cit., s. 34.

⁹⁰ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 461.

⁹¹ Ibid., s. 461.

⁹² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018-II.

přezkum oprávněnosti výpovědi soudem bude stižena neplatností absolutní. Dle mého názoru jsou – z hlediska ochrany nájemce jako slabší smluvní strany – obě práva stejně důležitá. V případě, že nájemce nebude poučen o svém právu navrhnout přezkum oprávněnosti výpovědi soudem, nemusí se o tomto právu ani dozvědět, v důsledku čehož se (bude-li výpověď považovat za neoprávněnou) na soud ani neobrátil. Na druhou stranu, pokud nájemce nebude vědět, z jakého důvodu mu byl nájem pronajímatelem vypovězen, nemůže kvalifikovaně posoudit, zda se na soud obrátit má, či nikoliv.

Dále lze odkázat také na § 2291 odst. 3 OZ, který vadu popisované vadě obdobnou sankcionuje dokonce zdánlivostí.

Konečně též starší judikatura vycházela – v případě neuvedení konkrétních skutkových okolností zakládajících daný výpovědní důvod – z absolutní neplatnosti takové výpovědi.⁹³

Mnou dovozené názory konečně potvrdila i recentní judikatura, která se sice nezabývala otázkou sankce výpovědi, v níž bude absentovat výpovědní důvod, ale zabývala se otázkou, do jaké míry musí být výpovědní důvod – uvedením skutkových okolností, které jej zakládají – konkretizován. Došla přitom k závěru, že v případě, že nebude výpovědní důvod vymezen dostatečně konkrétně, bude takto daná výpověď zdánlivá (§ 553 odst. 1 OZ).⁹⁴

Argumentem *a minori ad maius* podle mého názoru nelze dojít k jinému závěru, než že na výpověď, kde bude výpovědní důvod (zejm. vylíčením skutečností, které jej zakládají) absentovat zcela, bude nutno hledět jako na výpověď zdánlivou – tj. o výpověď se vůbec nebude jednat. Pokud je totiž zdánlivostí stižena výpověď, jejíž výpovědní důvod není skutkovými okolnostmi dostatečně určitě konkretizován, tím spíše musí být za zdánlivou považována výpověď, u níž bude výpovědní důvod scházet zcela.

Ve světle výše uvedeného si dovoluji svůj prvotně vyjádřený názor přehodnotit a mám za to, že bude-li výpovědní důvod ve výpovědi (vylíčením skutečností, jež tento důvod zakládají) zcela absentovat, nebude možné o výpovědi vůbec hovořit, přičemž tak půjde toliko o výpověď zdánlivou (§ 553 odst. 1 OZ).

Závěrem je důležité uvést, že uvedením výpovědního důvodu ve výpovědi se rozumí zejména uvedení skutečností, které daný výpovědní důvod zakládají. K tomuto závěru, k němuž již dospěla starší judikatura, se hlásí Nejvyšší soud i v poměrech současné právní úpravy: „*Tomuto zákonnému požadavku pronajímatel dostojí nejen tím, že v písemné výpovědi odkáže na*

⁹³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. září. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 2950/2009.

⁹⁴ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. dubna 2019, sp. zn. 26 Cdo 4134/2018; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. června 2021, sp. zn. 26 Cdo 937/2021.

*ustanovení § 2288 odst. 1 a 2 o. z. (příp. ustanovení § 2291 odst. 1 a 2 o. z.), nýbrž především tím, že použitý výpovědní důvod skutkově vymezí (uvede skutečnosti, které v poměrech dané věci individualizují podmínky v zákoně uvedeného a ve výpovědi použitého výpovědního důvodu, tj. skutečnosti, které ho v daném případě zakládají) tak, aby tento skutek – zejména z důvodu perfektnosti výpovědi jako hmotněprávního jednání pronajímatele a také z důvodů právní jistoty a možnosti obrany ze strany nájemce – byl nezaměnitelný s jiným skutkem (...)*⁹⁵

Z uvedeného tak plyne, že není postačující, bude-li výpovědní důvod vymezen pouhou citací zákonného ustanovení, aniž by zároveň byly uvedeny bližší skutkové okolnosti, které jednání výpovědní důvod zakládající, náležitě a jednoznačně specifikují.⁹⁶

Např. v případě výpovědi dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) OZ – tedy pro hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu – tak nebude postačující, bude-li nájem pronajímatelem vypovězen pouze s odkazem na toto zákonné ustanovení. Pronajímatel je též povinen specifikovat, v jakém konkrétním chování nájemce spatřuje hrubé porušení jeho povinnosti vyplývající z nájmu.⁹⁷

Je třeba také připomenout, že již starší judikatura dovodila, že právní kvalifikace výpovědního důvodu není obligatorní náležitostí výpovědi dané pronajímatelem. Soud tak není vázán právní kvalifikací výpovědního důvodu provedenou pronajímatelem.⁹⁸

V této souvislosti si ještě dovolím poukázat na nedávné rozhodnutí Nejvyššího soudu, v němž se tento zabýval otázkou totožnosti pronajímatelem ve výpovědi tvrzeného skutku a skutku, který soud následně zjistil v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Soud v tomto případě dovodil, že „*Výpověď ovšem může být oprávněná i tehdy, jestliže skutkové okolnosti, které mají zakládat v ní použitý výpovědní důvod, nebyly v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi prokázány přesně v té podobě, v jaké je vymezil pronajímatel, avšak za předpokladu, že navzdory zjištěné odchylce od skutečného stavu nebyla zasažena (změněna) podstata skutku vymezeného ve výpovědi (spočívající zejména v tam specifikovaném jednání a následku, který jím byl způsoben) a současně v řízení učiněná skutková zjištění odůvodňují závěr, že byl naplněn v zákoně uvedený a ve výpovědi použitý výpovědní důvod; i v takovém případě totiž zůstane zachována totožnost skutkového děje, z něhož dal pronajímatel výpověď nájemci a který zjistil soud v řízení podle § 2290 o. z.*“⁹⁹

V citovaném rozhodnutí se Nejvyšší soud zabýval případem, kdy pronajímatel dal nájemci výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ z důvodu hrubého porušení povinnosti, kterého se měl

⁹⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. září 2018, sp. zn. 26 Cdo 5114/2017.

⁹⁶ Viz též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. května 2012, sp. zn. 26 Cdo 2039/2011.

⁹⁷ BAJURA, Jan, op. cit., s. 33.

⁹⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. června 2006, sp. zn. 26 Cdo 1014/2005.

⁹⁹ Srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. září 2018, sp. zn. 26 Cdo 5114/2017.

dopustit tím, že dal byt, resp. jeho část do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele. Předmětem sporu bylo, zda je zachována totožnost skutku v případě, kdy bylo zjištěno, že nájemce nedal byt do podnájmu oběma ve výpovědi jmenovaným osobám, nýbrž jen jedné z nich. Nejvyšší soud v tomto případě dovedl, že ačkoliv pronajímatel skutkově vymezil výpovědní důvod šířeji, nemění to nic na tom, že nájemce hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu, když dal byt do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Nejvyšší soud tedy uzavřel, že v uvedeném případě byla totožnost mezi skutkovými okolnostmi, jimiž byla výpověď odůvodněna, a skutkovými zjištěními učiněnými v řízení před soudem, zachována.¹⁰⁰

Závěrem ještě krátce pojednám o otázce nutnosti trvání výpovědního důvodu ke dni doručení výpovědi nájemci.

Pro zodpovězení shora uvedené otázky je třeba rozlišovat, zda má výpověď sankční povahu (tj. je dávana např. z důvodu hrubého porušení povinnosti nájemcem) či zda výpovědní důvod spočívá v existenci určitého stavu, který však sám o sobě neznamena porušení povinnosti nájemcem (např. potřebuje-li pronajímatel byt pro svého příbuzného).¹⁰¹

V prvním uvedeném případě platí, že výpovědní důvod k okamžiku doručení výpovědi trvat nemusí. Případné dodatečné splnění povinnosti nájemcem v době, než je mu výpověď doručena, může však mít vliv na posouzení otázky rozporu výpovědi s dobrými mravy. V druhém uvedeném případě nepostačuje, že byl výpovědní důvod (jednou) naplněn, nýbrž tento zde musí existovat též v době doručení výpovědi nájemci.¹⁰²

Jak již bylo uvedeno shora, typicky sankční povahu bude mít výpověď v případě hrubého porušení povinnosti nájemcem dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ. Ukončí-li nájemce své protiprávní jednání (např. zde již není hluk) či odstraní-li protiprávní stav (např. odstraní nepovolené stavební úpravy), neznamena to, že povinnost vyplývající pro něj z nájmu neporušil. Pro naplnění výpovědního důvodu dle citovaného ustanovení je totiž rozhodná pouze skutečnost, že ke dni dání výpovědi k hrubému porušení povinnosti nájemcem došlo.¹⁰³

Pro takový výklad svědčí jednak díkce citovaného ustanovení, kdy zákonodárce užívá vid dokonavý („poruší-li“), a nikoliv vid nedokonavý („porušuje-li“), jednak jeho účel, jímž je – prostřednictvím v něm obsažené sankce – chránit oprávněné zájmy pronajímatele. Opačný výklad

¹⁰⁰ Ibid.

¹⁰¹ BAJURA, Jan, op. cit., s. 35.

¹⁰² Ibid., s. 35. Z judikatury viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009.

¹⁰³ HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr. Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. *Právní rozhledy* [online]. 2017, 2017(20) [cit. 2022-06-22]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembg5pxa4s7giyf6427g4ydi&groupIndex=0&rowIndex=0>

by ve svých důsledcích vedl k tomu, že by se pronajímatel nemohl bránit jednání nájemce, které by např. spočívalo v tom, že by nájemce opakovaně neplatil nájemné, přičemž by jej uhradil vždy až před doručením výpovědi.¹⁰⁴

Konečně v případě výpovědi z nájmu bez výpovědní doby (§ 2291 OZ) bude situace odlišná, neboť aby bylo možné nájemci nájem z tohoto důvodu vypovědět, je nutné, aby byl nájemce pronajímatelem k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) nejprve vyzván, přičemž k výpovědi lze přistoupit až tehdy, pokud pronajímatel své závadné chování (protiprávní stav) v přiměřené době neodstraní.¹⁰⁵

Z toho plyne, že odstraní-li nájemce své závadné chování (protiprávní stav) v pronajímatelem k tomu poskytnuté přiměřené době (např. tak, že dlužné nájemné a náklady na služby zaplatí), nebude pronajímatel moci k výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ přistoupit.¹⁰⁶

Pokud jde o eventualitu, že nájemce odstraní své závadné chování (protiprávní stav) v době mezi marným uplynutím přiměřené doby k nápravě a doručením výpovědi, zastávám názor, že tato skutečnost nebude mít – s ohledem na závěry dovozené ve vztahu k ust. § 2288 odst. 1 písm. a) OZ – žádný vliv na to, že výpovědní důvod byl naplněn. Jediné, čím by se soud v takovém případě mohl zabývat, je otázka případného rozporu takto dané výpovědi s dobrými mravy.

3.3.2. Poučení nájemce

Z hlediska obsahových náležitostí výpovědi je na výpověď danou pronajímatelem kladen další speciální požadavek, a sice aby tato obsahovala poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky, jakož i právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem (§ 2286 OZ).

V této souvislosti se lze ptát, jakou sankcí bude stižena výpověď pronajímatele, která jednu či obě uvedené poučení obsahovat nebude, neboť samotný zákon v souvislosti s uvedenými poučovacími povinnostmi pouze stanoví, že „(...) jinak je výpověď neplatná.“ (§ 2286 odst. 2 *in fine*).

¹⁰⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. července 2007, sp. zn. 26 Cdo 2904/2006, dále pak HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr. Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. *Právní rozhledy* [online]. 2017, 2017(20) [cit. 2022-06-22]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrg5pxa4s7giyf6427g4ydi&groupIndex=0&rowIndex=0>.

¹⁰⁵ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 474.

¹⁰⁶ *Ibid.*, s. 474.

Touto otázkou se Nejvyšší soud zabýval v roce 2019 a došel k závěru, že bude-li ve výpovědi dané pronajímatelem absentovat poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem ve smyslu § 2290 OZ, půjde o výpověď absolutně neplatnou (§ 588 OZ).¹⁰⁷

Dle názoru tohoto soudu se v případě poučení nájemce o právu navrhnout soudní přezkum výpovědi jedná o podstatnou náležitost výpovědi. Smyslem tohoto poučení je ochrana nájemce, který se na základě tohoto poučení dozví o svém právu navrhnout soudu přezkum oprávněnosti výpovědi, jakož i o lhůtě, v níž tak může učinit. Případné porušení citovaného ustanovení je v rozporu nejen se zákonem, ale též zjevně narušuje veřejný pořádek, kterým je zde nutno chápat ochranu nájemce jakožto slabší smluvní strany.¹⁰⁸

Vzhledem k soudem vyslovenému názoru se zdá, že již otázku absence poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem nelze považovat za spornou. Tak tomu však dle mého názoru není. Je totiž třeba se zamyslet též nad tím, zda by poučení nájemce nemělo obsahovat též lhůtu, během níž je nájemce oprávněn návrh soudu na přezkum výpovědi podat.

Nejvyšší soud se k této otázce explicitně nevyjadřuje. V již citovaném rozhodnutí pouze uvádí následující: „Podle názoru dovolacího soudu jde o neplatnost absolutní (§ 588 o. z.), neboť smyslem poučení podle § 2286 odst. 2 o. z. je ochrana nájemce, který na základě tohoto poučení získá vědomost o svém právu domáhat se u soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi a o lhůtě, ve které návrh musí podat.“¹⁰⁹

Kabelková se Seluckou zastávají názor, že poučení nájemce o právu navrhnout přezkum oprávněnosti výpovědi soudem by mělo obsahovat nejen poučení o právu samotném, nýbrž též o lhůtě, v níž nájemce toto právo může u soudu uplatnit.¹¹⁰

Dle názoru Muzikáře a Muzikářové naopak nelze z ust. § 2286 odst. 2 OZ dovodit, že by obsahem poučovací povinnosti pronajímatele byla též nutnost poučit jej o lhůtě, v níž může své právo na přezkum u soudu uplatnit. Dle jejich názoru jde o příliš extenzivní výklad citovaného ustanovení, jež nemá v platné právní úpravě oporu. Citovaní autoři argumentují tím, že zákon mezi podstatné náležitosti výpovědi řadí pouze pronajímatelovo poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkum oprávněnosti výpovědi soudem, když jen tato povinnost je obsahem § 2286 odst. 2 OZ. Délku lhůty, v níž nájemce může své právo u soudu uplatnit, zákon upravuje

¹⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018-II.

¹⁰⁸ Ibid.

¹⁰⁹ Ibid.

¹¹⁰ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 454.

samostatně (§ 2290 OZ), a to již bez uvedení následku absence takového poučení, jímž je v prve uvedeném případě neplatnost. Autoři uzavírají, že zákon nutnost poučit nájemce též o délce lhůty k podání návrhu dle § 2290 OZ výslovně nestanoví. Z toho důvodu tak nelze tuto povinnost pronajímatele – nad rámec zákona – konstruovat.¹¹¹

V uvedené otázce nemohu s posledně citovanými autory souhlasit. Za použití čistě jazykového výkladu ustanovení § 2286 odst. 2 OZ je zřejmé, že předmětné ustanovení povinnost pronajímatele poučit nájemce též o lhůtě, během níž tento může přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem navrhnout, nezakládá.

Smyslem a účelem citovaného ustanovení je však ochránit nájemce před neoprávněnou výpovědí nejen tím, že se o možnosti navrhnout soudu přezkoumání oprávněnosti výpovědi vůbec dozví, nýbrž i tím, že se mu dostane informace o délce lhůty, během níž tak může učinit.

Bylo by tak v rozporu se smyslem a účelem citovaného ustanovení, pokud by se nájemci nedostalo též poučení o lhůtě, v níž může přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem navrhnout. To, že se nájemce dozví též o délce lhůty, v níž může své právo uplatnit, je dle mého názoru stejně podstatné jako to, že se nájemce dozví o samotném právu přezkoumání oprávněnosti výpovědi navrhnout. Nebude-li totiž délka lhůty v poučení uvedena, ocitá se nájemce stran této lhůty v nejistotě, přičemž není vyloučeno, že by mohl nabýt dojmu, že zákon délku této lhůty vůbec neupravuje.

Konečně bez významu není ani to, že v případě zákonem stanovené dvouměsíční lhůty nejde o lhůtu nikterak dlouhou. O to podstatnější je, aby byl nájemce o této lhůtě včas informován a mohl se případně v souladu se zásadou *vigilantibus iura* domáhat u soudu ochrany, bude-li mít za to, že je pronajímatelem daná výpověď neoprávněná.

Lze tedy uzavřít, že obsahem poučení nájemce o právu navrhnout soudu, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi, by mělo být též poučení o dvouměsíční lhůtě, v níž nájemce může toto své právo uplatnit.

De lege ferenda navrhuji, aby zákonodárce znění ust. § 2286 odst. 2 OZ precizoval a formuloval jej v tomto smyslu: „*Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout do 2 měsíců přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.*“

Mnou navržené řešení by ostatně nebylo nikterak nové. Právní úprava účinná před 1. lednem 2014 již obdobnou formulaci obsahovala. Dle § 711 odst. 3 OZ 64 musel pronajímatel

¹¹¹ MUZIKÁŘ, Vladimír, MUZIKÁŘOVÁ, Andrea. Formální a obsahové náležitosti výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele. *Bulletin advokacie* [online]. 2015 [cit. 2022-03-30]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/formalni-a-obsahove-nalezitosti-vypovedi-z-najmu-bytu-ze-strany-pronajimatele?browser=mobi>

ve výpovědi uvést mj. poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu.

Závěrem se ještě vyjádřím k otázce sankce v případě absence poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky.

Touto otázkou se Nejvyšší soud v již citovaném rozhodnutí též zabýval a uzavřel, že absence tohoto poučení ve výpovědi nemůže vést k neplatnosti takové výpovědi. Opřel se přitom o níže uvedené argumenty.¹¹²

Nejvyšší soud zejména zdůraznil, že právo nájemce vznést proti výpovědi námitky, jejich dopad na výpověď ani lhůtu, v níž tyto mohou být vzneseny, zákon – na rozdíl od úpravy nájmu prostoru sloužícího k podnikání dle § 2314 OZ – neupravuje. Vznesení či nevznesení námitek není ani podmínkou pro podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Analogické použití ust. § 2314 OZ je přitom vyloučeno.¹¹³

Kromě uvedeného Nejvyšší soud dále konstatoval, že skutečnost, že výpověď nebude z důvodu absence poučení o právu nájemce vznést proti výpovědi námitky neplatná, nezhoršuje postavení nájemce, kterému je obrana proti výpovědi dostatečně zajištěna jeho právem navrhnout soudu přezkum její oprávněnosti dle § 2290 OZ.¹¹⁴

S názorem Nejvyššího soudu vysloveným v citovaném rozhodnutí souhlasím. Vzhledem k tomu, že proceduru podávání námitek občanský zákoník blíže nespecifikuje, přičemž s jejich vznesením, resp. nevznesením ani nespojuje žádné následky, je otázkou, k čemu vůbec mají námitky sloužit.¹¹⁵ *De lege ferenda* by stálo za úvahu, zda institut námitek z ust. § 2286 OZ neodstranit. Na postavení nájemce by se v takovém případě ničeho nezměnilo. Pokud nájemce bude mít zájem proti výpovědi dané pronajímatelem námitky vznést, jistě tak učinit může, a to i v případě, nebude-li toto jeho právo v zákoně explicitně vyjádřeno.

3.4. Forma

Co se týče formy výpovědi z nájmu bytu, stanoví občanský zákoník v § 2286 odst. 1 požadavek písemné formy.¹¹⁶

Bezouška rozlišuje čtyři funkce, které požadavek písemné formy výpovědi plní.¹¹⁷

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018-II.

¹¹³ Ibid.

¹¹⁴ Ibid.

¹¹⁵ Ani z důvodové zprávy k OZ se smysl a účel námitek nepodává.

¹¹⁶ Srov. § 562 odst. 1 OZ, dle něhož je písemná forma zachována v případě právního jednání učiněného elektronickými či jinými technickými prostředky, které umožňují zachycení jeho obsahu a určení jednatelky osoby.

¹¹⁷ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu). Aktuální otázky. Srovnávací komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 37. ISBN 978-80-7598-092-2. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: BEZOUŠKA, Petr, op. cit., číslo příslušné strany.]

Předně má písemná forma výpovědi funkci varující. Varující funkce výpovědi má chránit stranu, jíž má být nájem vypovězen, před lehkovážností strany, která nájem vypovídá. Vypovídající strana si musí být vědoma, že učiní-li výpověď, jde do jisté míry o nezvratný krok, který má na sociální situaci druhé strany výrazný dopad.¹¹⁸

Požadavek písemné formy výpovědi dále plní funkci důkazní. Tato funkce je velmi důležitá, neboť je-li výpověď sepsána písemně, ulehčuje to důkazní situaci v případném soudním řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi dle § 2290 OZ.¹¹⁹

Další funkcí je funkce zajišťovací. Dodržení písemné formy výpovědi je nutné proto, aby byl najisto postaven právní stav mezi nájemcem a pronajímatelem. Je důležité, aby nájemce věděl, jaké je jeho právní postavení, a mohl uvážit, zda k hájení svých práv nepodnikne další kroky.¹²⁰

Poslední funkcí je funkce informační. Dodržením písemné formy výpovědi dochází k zabezpečení právního styku ve prospěch strany, jejíž nájem je vypovídán. S tím souvisí i další požadavek, a to, aby výpověď druhé straně došla.¹²¹

Z textu zákona je zřejmé, že se požadavek písemné formy vztahuje jak na výpověď danou pronajímatelem, tak na výpověď danou nájemcem. Pokud jde o otázku sankce, jíž bude stížena výpověď ze strany nájemce, u níž nebyla písemná forma dodržena, shoduje se právní teorie v tom, že taková výpověď bude stížena neplatností relativní. V souladu s § 579 odst. 1 OZ pak nájemce nemůže namítat neplatnost výpovědi pro nedodržení písemné formy, neboť tuto neplatnost sám způsobil.¹²²

Nedodržení písemné formy ve výpovědi dané nájemcem nemůže založit rozpor s veřejným pořádkem – pronajímatel je totiž v nájemním vztahu silnější smluvní stranou. Dodržení písemné formy má v tomto případě spíše funkci důkazní; zároveň je jejím účelem též varovat nájemce, aby si uvědomil následky svého jednání.¹²³

V čem se však právní teorie rozchází, je otázka sankce v případě, že nebude písemná forma dodržena u výpovědi dané pronajímatelem.

Někteří autoři se otázkou, zda písemná forma výpovědi nebyla dodržena ze strany pronajímatele nebo ze strany nájemce, vůbec nezabývají, když bez dalšího konstatují, že nedodržení písemné formy výpovědi má za následek relativní neplatnost takové výpovědi.¹²⁴

¹¹⁸ Ibid., s. 37.

¹¹⁹ Ibid., s. 37.

¹²⁰ Ibid., s. 37.

¹²¹ Ibid., s. 37.

¹²² Srov. např. SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 125; dále pak BAJURA, Jan, op. cit., s. 84.

¹²³ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1278.

¹²⁴ Srov. JANOUSKOVÁ, op. cit., s. 2458; dále pak SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 135.

Z toho lze zřejmě dovodit, že tato skupina autorů má za to, že i v případě, že nebude dodržena písemná forma výpovědi dané pronajímatelem, půjde nejvýše o neplatnost relativní.

Někteří autoři však mají za to, že v případě nedodržení písemné formy výpovědi dané pronajímatelem bude nutno trvat na tom, že taková výpověď bude nikoliv pouze relativně neplatná, nýbrž absolutně neplatná (§ 588 OZ). Argumentují přitom tím, že zvláštními ustanoveními o nájmu bytu je chráněna slabší smluvní strana, za niž se považuje právě nájemce. Vzhledem k tomu takový rozpor se zákonem založí též rozpor s veřejným pořádkem. Požadavek písemné formy zde totiž chrání nájemce před neodůvodněnou ztrátou bydlení.¹²⁵

Osobně se přikláním spíše k druhému z představených názorů. Dle mého názoru je třeba vnímat, že postavení nájemce a pronajímatele, jde-li o nájem bytu, není totožné. Nájemce je ve vztahu k pronajímateli považován za slabší smluvní stranu, což zákonodárce na mnoha místech zákona reflektuje – srov. např. ust. § 2237 OZ, které zakládá právo namítat neplatnost nájemní smlouvy pro nedostatek formy jen nájemci. To, aby nájemce obdržel výpověď v písemné formě, je též důležité z toho důvodu, aby se transparentním způsobem dozvěděl o svém právu navrhnout soudu přezkum oprávněnosti výpovědi soudem (§ 2290 OZ).

Z uvedených důvodů mám za to, že v případě výpovědi dané pronajímatelem je nutno na písemné formě trvat bezvýhradně, neboť je zde výrazný zájem na ochraně nájemce jako slabší smluvní strany. Nedostojí-li pronajímatel požadavku písemné formy, bude dle mého názoru takovou výpověď nutno posoudit jako absolutně neplatnou. Taková výpověď odporuje nejen zákonu, nýbrž i zjevně narušuje veřejný pořádek. Souhlasím však zároveň s Muzikářem a Muzikářovou, dle jejichž názoru bude třeba vyčkat, jak se k nastíněné otázce postavení soudní judikatura.¹²⁶

3.5. Dojití

Z hlediska účinků výpovědi je podstatné, aby výpověď druhé straně došla (§ 2286 odst. 1 OZ).¹²⁷

Vzhledem k tomu, že na okamžik dojití výpovědi je mj. navázán i běh dvouměsíční lhůty pro podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, je přesné určení tohoto okamžiku otázkou velmi významnou.

¹²⁵ Srov. BAJURA, Jan, op. cit., s. 30; dále pak BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1278.

¹²⁶ MUZIKÁŘ, Vladimír, MUZIKÁŘOVÁ, Andrea. Formální a obsahové náležitosti výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele. *Bulletin advokacie* [online]. 2015 [cit. 2022-03-30]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/formalni-a-obsahove-nalezitosti-vypovedi-z-najmu-bytu-ze-strany-pronajimatele?browser=mobi>

¹²⁷ Srov. též kapitulu 3.1.

Otázka dojití výpovědi byla v rozhodovací praxi soudů řešena opakovaně. Nejvyšší soud konstantně judikuje, že okamžikem, kdy projev vůle adresátovi dojde, je okamžik, kdy se dostane do jeho dispoziční sféry. „Dostání se do dispoziční sféry“ přitom nelze chápat ve smyslu procesněprávních předpisů. Jde o konkrétní možnost adresáta seznámit s jemu adresovaným právním jednáním. Přitom platí, že takovou možností se rozumí i případy, kdy doručením dopisu, který obsahuje projev vůle, do bytu adresáta či do jeho poštovní schránky, příp. i vhozením oznámení do poštovní schránky, nabyl adresát objektivní příležitost se s obsahem zásilky seznámit. Není přitom podmínkou, aby se adresát s obsahem projevu vůle skutečně seznámil. Naopak je zcela postačující, že měl objektivní příležitost tak učinit.¹²⁸

Vzhledem k tomu, že občanský zákoník pro výpověď z nájmu bytu nestanoví, pokud jde o její hmotněprávní účinky, odchylný právní režim než pro jiná jednostranná adresovaná hmotněprávní právní jednání, musí se shora uvedený výklad vztahovat též na výpověď z nájmu bytu.¹²⁹

Selucká v této souvislosti upozorňuje, že – ačkoliv jde v řadě případů o běžnou praxi – nelze připustit ujednání, která by měla teorii dojití obcházet, či dokonce vylučovat (např. ujednání zakládající fikci doručení). Dle názoru autorky by takové ujednání bylo nutno hodnotit jako absolutně neplatné, neboť by bylo nejen v rozporu se zákonem, nýbrž by i narušovalo veřejný pořádek, jímž je zde nutno chápat souhrn základních pravidel pro právní skutečnosti (část první, hlava V. OZ).¹³⁰

Vystupuje-li na straně nájemce či pronajímatele více subjektů, může být druhou stranou žádáno, aby byl určen tzv. společný zástupce pro účely doručování. Pokud nebude společný zástupce určen, určí jej na návrh soud (§ 1868 odst. 2 OZ). V případě, že bude nutno výpověď doručit, ale společný zástupce pro doručování určen nebude, musí být výpověď doručena všem subjektům, jež na dané straně nájemního vztahu vystupují.¹³¹ Nutno však dodat, že zde uvedené nezohledňuje specifika, která vykazuje doručování výpovědi společným nájemcům (§ 2270 OZ) a manželům jako společným nájemcům (§ 745 OZ). Vzhledem k tomu, že se těmito specifiky zabývám v podkapitole 6.1., dovoluji si na tuto podkapitolu odkázat.

¹²⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. dubna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1926/2018; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 3716/2018; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 384/2018; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004; dále viz KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2.*, aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 302–303. ISBN 978-80-7357-637-0.

¹²⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. dubna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1926/2018; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 3716/2018.

¹³⁰ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 126–127.

¹³¹ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1279.

Co se týče otázky důkazního břemene stran tvrzení, že výpověď byla doručena, tíží toto odesílatele.¹³² Jako důkaz může odesílateli posloužit dodejka¹³³ či např. svědecká výpověď o tom, že byla zásilka do schránky vhozena. Bude-li pak adresát tvrdit, že k doručení výpovědi nedošlo, je na něm, aby toto své tvrzení prokázal.¹³⁴

Závěrem uvádím, že Nejvyšší soud se v minulosti zabýval i otázkou možného jednostranného odvolání výpovědi. Došel přitom k závěru, že po dojití výpovědi již není její jednostranné odvolání možné – tj. bylo by neplatné.¹³⁵

3.6. Výpovědní doba

Pravidlo pro běh výpovědní doby je obsaženo v ust. § 2286 odst. 1 OZ, dle něhož výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď druhé straně došla.

Počátek běhu výpovědní doby tak není navázán na okamžik dojití výpovědi druhé straně.

Vzhledem k tomu, že zvláštní ustanovení o nájmu bytu ani obecná ustanovení o nájmu pravidla pro počítání výpovědní doby neobsahují, bude nutno vyjít z § 605 odst. 2 OZ. V souladu s tímto ustanovením případně konec doby určené podle týdnů, měsíců nebo let na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá skutečnost, od které se doba počítá.¹³⁶

Dnem, na který připadá skutečnost, od níž se doba počítá, je v souladu s § 2286 odst. 1 OZ první den kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď druhé straně došla.¹³⁷

Dá-li tak pronajímatel nájemci výpověď s tříměsíční výpovědní dobou během dubna, počne výpovědní doba běžet 1. května. Konec výpovědní doby pak připadne na 1. srpna.

Co se týče délky výpovědní doby, bude se tato lišit v závislosti na tom, podle jakého ustanovení zákona je výpověď dána. Bude-li výpověď dána dle § 2288 odst. 1 a 2 OZ, bude výpovědní doba tříměsíční. V případě výpovědi dané pronajímatelem dle § 2283 odst. 1 OZ bude výpovědní doba dvouměsíční.¹³⁸

Posouzení otázky možného zkrácení, či naopak prodloužení výpovědní doby bude odvislé od toho, zda jde o výpověď danou nájemcem, či výpověď danou pronajímatelem, resp. zda

¹³² JANOUŠKOVÁ, op. cit., s. 2458.

¹³³ PŠENKO, Robert, OBŠASNÍK, Lukáš. *Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. Brno: BizBooks, 2014, s. 50. ISBN 978-80-265-0265-4.

¹³⁴ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1279.

¹³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 5029/2016.

¹³⁶ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1280.

¹³⁷ Ibid., s. 1280.

¹³⁸ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 326.

ujednání odlišné délky výpovědní doby nebude zkracovat nájemcova práva založená zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a domu (§ 2235 odst. 1 OZ).¹³⁹

Jde-li o modifikaci výpovědní doby v případě nájmu sjednaného na dobu určitou, lze ujednání nájemce a pronajímatele stran délky výpovědní doby zásadně připustit, půjde-li o výpověď danou nájemcem, a to z důvodů, které si strany ve smlouvě ujednaly.¹⁴⁰

Bude-li v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou vypovídat nájem nájemce, lze obecně ujednání o kratší výpovědní době rovněž připustit. Ujednání o delší výpovědní době však v uvedeném případě přípustné nebude, neboť jím jsou zkracována nájemcova práva. Nájemce by totiž byl nucen užívat byt a platit nájemné po delší než zákonem stanovenou výpovědní dobu.¹⁴¹

Jak ale připomíná Selucká, ustanovení § 2235 odst. 1 OZ zakazuje odchýlit se v neprospěch nájemce, pouze pokud jde o ustanovení pododdílu 2 (zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu), nikoliv pododdílu 1 (obecná ustanovení). Obecné ustanovení o tříměsíční výpovědní době však nacházíme v § 2231 odst. 1 OZ – tj. v pododdílu 1. Nabízí se tak otázka, zda by nebylo – v případě, že bude nájemci dána výpověď dle obecných ustanovení o nájmu – možné buď výpovědní dobu sjednat (jde-li o případ, kdy má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby – viz např. § 2227 OZ), nebo ujednat výpovědní dobu delší, než je doba zákonná tříměsíční (§ 2231 odst. 1 OZ).¹⁴²

Selucká zastává názor, že i v tomto případě musí převážít ochrana nájemce – ovšem tentokrát jako spotřebitele. Vychází totiž z předpokladu, že nájemcem bytu bude osoba fyzická; pronajímatelem pak zpravidla osoba naplňující znaky podnikatele (pronajímajícího byty za účelem dosažení zisku). V souladu s § 1813 OZ jsou pak zakázána ujednání zakládající v rozporu s požadavkem přiměřenosti významnou nerovnováhu práv nebo povinností stran v neprospěch spotřebitele (zde nájemce). O právě takové zakázané ujednání by se dle názoru citované autorky mohlo jednat v uvedeném případě. K zakázaným ujednáním pak dle § 1815 OZ nelze přihlížet.¹⁴³

S názorem citované autorky lze zásadně souhlasit. V uvedeném případě však nelze paušalizovat – ne každý pronajímatel totiž naplní definiční znaky podnikatele dle § 420 OZ. Závěry Selucké tak bude dle mého názoru možné vztáhnout jen na pronajímatele, které bude zároveň možno ve smyslu § 420 OZ považovat za podnikatele.

Pokud se jedná o otázku, zda lze smluvním ujednáním zkrátit výpovědní dobu v případě výpovědi dané pronajímatelem, pak platí, že nikoliv. K takovému ujednání by ve smyslu

¹³⁹ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 127.

¹⁴⁰ Ibid., s. 127.

¹⁴¹ Ibid., s. 127–128.

¹⁴² Ibid., s. 128.

¹⁴³ Ibid., s. 128.

§ 2235 odst. 1 OZ nebylo možno přihlížet. Na druhou stranu, ujednání nájemce a pronajímatele, jímž bude zákonná výpovědní doba (např. doba tříměsíční dle § 2288 OZ) prodloužena či kterým bude založena výpovědní doba v případě, kdy lze nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2291 OZ), nelze charakterizovat jako ujednání, jež by nájemcova práva zkracovala. Taková ujednání by tedy měla být přípustná.¹⁴⁴

Úplným závěrem se nabízí otázka, zda obligatorní náležitostí výpovědi je i uvedení výpovědní doby, resp. její délky, příp. jejího počátku či konce.

Kabelková se Seluckou uvádějí, že obsahem výpovědi musí být též výpovědní doba.¹⁴⁵ Bajura se Salačem zastávají názor, že výpovědní doba ve výpovědi pronajímatele obsažena být nemusí.¹⁴⁶ Obdobný názor jako Bajura se Salačem zastávají též Muzikář s Muzikářovou.¹⁴⁷

Je sice pravdou, že právní úprava účinná před 1. lednem 2014 požadovala, aby pronajímatel ve výpovědi dané nájemci uvedl též výpovědní lhůtu (srov. § 710 odst. 2 a 711 odst. 3 OZ 64). Důsledkem nedostatečně určitého vymezení výpovědní lhůty ve výpovědi pak byla absolutní neplatnost takové výpovědi.¹⁴⁸ Tato úprava však do občanského zákoníku převzata nebyla a dle mého názoru nelze bez dalšího dovozovat, že by výpověď z nájmu bytu měla obsahovat též výpovědní dobu.

3.7. Přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem

V souladu s § 2290 OZ má nájemce právo podat soudu návrh, aby tento přezkoumal oprávněnost výpovědi.¹⁴⁹ Učinit tak musí ve dvouměsíční hmotněprávní prekluzivní lhůtě¹⁵⁰, která počíná běžet ode dne, kdy výpověď nájemci došla.¹⁵¹

Žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi soudem není žalobou určovací¹⁵², pročež tak žalobce nemusí prokazovat naléhavý právní zájem na požadovaném určení.¹⁵³

¹⁴⁴ Ibid., s. 140–141.

¹⁴⁵ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 453.

¹⁴⁶ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1280.

¹⁴⁷ MUZIKÁŘ, Vladimír, MUZIKÁŘOVÁ, Andrea. Formální a obsahové náležitosti výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele. *Bulletin advokacie* [online]. 2015 [cit. 2022-03-30]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/formalni-a-obsahove-nalezitosti-vypovedi-z-najmu-bytu-ze-strany-pronajimatele?browser=mobi>

¹⁴⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. května 2018, sp. zn. 26 Cdo 4092/2017.

¹⁴⁹ To platí i v případě výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015).

¹⁵⁰ Srov. TICHÝ, Luboš. *Obecná část občanského práva*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 365. ISBN 978-80-7400-483-4.

¹⁵¹ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 466.

¹⁵² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

¹⁵³ Tento závěr lze z hlediska ulehčení procesní pozice nájemce jistě přivítat, neboť jednalo-li by se o žalobu určovací, musel by nájemce jako žalobce prokázat, že má na požadovaném určení naléhavý právní zájem - srov. WINTEROVÁ, Alena, MACKOVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní. Díl první: řízení nalézací*. 9. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2018, s. 206–208. ISBN 978-80-7502-298-1.

Nájemce v žalobě musí uvést, v čem neoprávněnost výpovědi (tj. neexistenci důvodu výpovědi) spatřuje. Vzhledem k tomu, že negativní tvrzení se neprokazují, tíží břemeno tvrzení a důkazní stran toho, že skutečnosti uvedené ve výpovědi zakládají daný výpovědní důvod, žalovaného – tj. pronajímatele.¹⁵⁴

Aktivní věcná legitimace svědčí nájemci, jehož nájem byl vypovězen. V případě, že byla výpověď adresována oběma manželům, může být žaloba podána i jen jedním z manželů; řízení se však musí účastnit oba.¹⁵⁵

Dle ustálené judikatury platí, že aktivní věcná legitimace nesvědčí osobě, jíž byla sice výpověď doručena, avšak tato v době jejího doručení nebyla nájemcem bytu (např. proto, že její nájem zanikl již dříve, či proto, že se nájemcem bytu ani nikdy nestala). Je tomu tak z toho důvodu, že výpověď z nájmu bytu, jež by byla takové osobě doručena, nemůže vůči této osobě působit právní účinky, tudíž ani není způsobilá zasáhnout do jejího právního postavení. Bude-li žaloba dle § 2290 OZ takovou osobou podána, musí být zamítnuta, a to z důvodu nedostatku aktivní věcné legitimace.¹⁵⁶

Obdobné platí i v případě, kdy osoba, jíž byla výpověď doručena, sice v době jejího doručení nájemcem bytu byla, avšak v mezidobí (tj. od okamžiku doručení výpovědi do rozhodnutí soudu o žalobě) její nájem zanikl. Ani v tomto případě totiž výpověď nemůže nepříznivě zasáhnout do právního postavení takové osoby.¹⁵⁷

Pasivně věcně legitimován je pronajímatel. V případě, že na straně pronajímatele vystupují spoluvlastníci, budou pasivně legitimovaní všichni tito spoluvlastníci.¹⁵⁸

V souvislosti s řízením dle § 2290 OZ se jeví jako významnou otázkou, jaké vady výpovědi jsou v rámci tohoto řízení soudem přezkoumatelné. Zákon totiž hovoří o tom, že v řízení soud přezkoumává „oprávněnost“ výpovědi, což jistě míří na otázku naplněnosti výpovědního důvodu. O tom, zda do rozsahu tohoto přezkumu spadá i například výpověď (absolutně či relativně) neplatná, však zákon ničeho nestanoví.

K nastíněné otázce se již několikrát vyjádřil Nejvyšší soud, když konstatoval, že předmětem řízení dle § 2290 OZ je kromě otázky naplněnosti výpovědního důvodu též otázka neplatnosti (a to jak absolutní, tak relativní), jakož i případné zdánlivosti výpovědi. Přezkum oprávněnosti

¹⁵⁴ JANOUŠKOVÁ, op. cit., s. 2462. Srov. též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 4220/2009.

¹⁵⁵ JANOUŠKOVÁ, op. cit., s. 2462. V podrobnostech viz podkapitulu 6.1.2.

¹⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2008, sp. zn. 26 Cdo 3842/2007; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 5029/2016; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2018, sp. zn. 26 Cdo 4342/2017; LAVICKÝ, Petr, POLIŠENSKÁ, Petra. *Judikatura k rekonstrukci. Nájem a pacht*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 256–257. ISBN 978-80-7552-181-1.

¹⁵⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. února 2019, sp. zn. 26 Cdo 3374/2018.

¹⁵⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. srpna 2012, sp. zn. 26 Cdo 4020/2011.

výpovědi je dle názoru soudu třeba chápat v širším smyslu, když neoprávněnou výpovědí bude též výpověď neplatná či zdánlivá, a to bez ohledu na to, zda v konkrétním případě výpovědní důvod naplněn byl či nebyl. Soud tak musí žalobě vyhovět též tehdy, pokud zjistí, že tato je neplatná či zdánlivá. I v tomto případě jde totiž o výpověď, jež nebyla dána „po právu“.¹⁵⁹

Shora uvedený závěr však nelze chápat v tom smyslu, že by otázka platnosti či zdánlivosti výpovědi nemohla být předmětem jiného řízení, než je řízení dle § 2290 OZ. Jak dovedil Nejvyšší soud, ustanovení § 2290 OZ nebrání tomu, aby soud případnou neplatnost či zdánlivost výpovědi zkoumal též v jiném řízení, než je řízení dle § 2290 OZ. Zákon přitom v tomto případě žádnou lhůtu nestanoví; stejně tak neupravuje žádné zvláštní řízení, v rámci něhož by k přezkumu platnosti či zdánlivosti výpovědi mělo dojít. Uvedené však neplatí o „oprávněnosti“ v užším smyslu – tj. v otázce naplněnosti výpovědního důvodu (důvodnosti výpovědi). Tuto otázku nelze zkoumat v jiném řízení, než je řízení dle § 2290 OZ.¹⁶⁰

Z uvedeného se podává, že v případě, kdy výpovědní důvod není dán (a to proto, že se skutek zakládající výpověď nestal, či proto, že z takového důvodu nájemci nájem vypovědět nelze), nemůže se jednat o výpověď neplatnou (absolutně či relativně), nýbrž jde o výpověď neoprávněnou (v užším smyslu).¹⁶¹

S citovanými názory Nejvyššího soudu souhlasím. Tím, že zákon dává nájemci právo zahájit řízení dle § 2290 OZ, je nájemce dostatečně chráněn, a to jak před neoprávněnou výpovědí (v užším smyslu), tak výpovědí (absolutně či relativně) neplatnou nebo výpovědí zdánlivou. Jde-li o otázku důvodnosti výpovědi – tj. zda výpovědní důvod naplněn byl, či nebyl – jeví se mi dvouměsíční lhůta pro podání návrhu soudu dostatečně dlouhou. Půjde-li o výpověď neplatnou či zdánlivou, není nájemce zmíněnou dvouměsíční lhůtou limitován, když vady výpovědi způsobující její neplatnost či zdánlivost může namítat též v jiných řízeních (např. v řízení o vyklizení bytu).

Jedná-li se o otázku, v jakém pořadí soud případné vady výpovědi v řízení dle § 2290 OZ posuzuje, ztotožňuji se s názorem Bezoušky. Tento autor má za to, že soud v tomto řízení nejprve zkoumá, zda výpověď netrpí vadou způsobující její zdánlivost či absolutní

¹⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2018, sp. zn. 26 Cdo 5461/2017; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. února 2019, sp. zn. 26 Cdo 4049/2018; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. června 2019, sp. zn. 26 Cdo 542/2019.

¹⁶⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. listopadu 2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. února 2019, sp. zn. 26 Cdo 4049/2018; usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. června 2019, sp. zn. 26 Cdo 542/2019.

¹⁶¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. listopadu 2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017.

neplatnost. Až následně zkoumá, zda jde o výpověď oprávněnou (v užším smyslu) – tj. že výpovědní důvod byl naplněn.¹⁶²

4. Výpověď ze strany nájemce

4.1. Výpověď ze strany nájemce obecně

Výpovědní důvody v případě výpovědi dané nájemcem se liší v závislosti na tom, zda jde o nájem sjednaný na dobu určitou, či na dobu neurčitou.

Vypovězení nájmu na dobu určitou upravuje občanský zákoník v § 2287, který umožňuje nájemci nájem vypovědět z důvodu podstatné změny okolností.

Nájemci však nic nebrání v tom, aby si s pronajímatelem ujednal další důvody, z nichž bude moci nájem na dobu určitou vypovědět. V takovém případě musí být ujednána též výpovědní doba (srov. § 2229 OZ). Dle Mlynáře je pak možné, že si strany ujednají, že nájem na dobu určitou lze vypovědět též bez uvedení důvodu.¹⁶³

Lze tedy shrnout, že dohoda stran, na základě níž bude moci nájemce nájem na dobu určitou vypovědět též z jiných důvodů než z důvodu dle § 2287 OZ, je zásadně přípustná. Limitem takového ujednání je však ust. § 2235 odst. 1 OZ – tj. takovou dohodou nesmí být zkrácena nájemcova práva.¹⁶⁴

Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, může nájemce nájem vypovědět z jakéhokoliv důvodu. V tomto případě nemusí ani uvádět důvod výpovědi. Výpovědní doba je tříměsíční (§ 2231 OZ).

Co se týče smluvní autonomie stran v případě nájmu na dobu neurčitou, lze si dle mého názoru ujednání výpovědních důvodů jen stěží představit. Má-li totiž nájemce na základě ust. § 2231 OZ právo vypovědět nájem (kdykoliv), a to z jakéhokoliv důvodu, resp. i bez uvedení důvodu, nebude možné ujednání umožňující nájemci nájem vypovědět jen z určitých sjednaných důvodů hodnotit jinak než jako zkracující nájemcova práva (§ 2235 odst. 1 OZ). Ničeho na tom nemůže změnit ani skutečnost, že § 2231 OZ není obsahem speciální úpravy nájmu bytu, nýbrž se nachází v pododdílu věnovaném obecným ustanovením o nájmu. Ustanovení § 2235 odst. 1 OZ

¹⁶² BEZOUŠKA, Petr, op. cit., s. 42–45.

¹⁶³ MLYNÁŘ, Vojtěch. In PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 2409. ISBN 978-80-7400-747-7. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: MLYNÁŘ, Vojtěch, op. cit., číslo příslušné strany.]

¹⁶⁴ JANOUŠKOVÁ, op. cit., s. 2460.

není totiž jediným ustanovením, které by bylo možno na ochranu nájemce použít. Nabízí se též možnost využít ust. § 2239 OZ či § 1813 a 1815 OZ.¹⁶⁵

Nájemci svědčí i celá řada výpovědních důvodů, z nichž může nájem vypovědět bez výpovědní doby (např. dle § 2227, 2232 či 2266 OZ). V takovém případě není podstatné, zda se jedná o nájem na dobu určitou či dobu neurčitou.¹⁶⁶ V těchto případech však není možné ujednání stran, které by aplikaci těchto ustanovení vylučovalo (srov. § 2235 odst. 1 OZ, resp. § 2239 OZ).¹⁶⁷

Lze tedy uzavřít, že v případě výpovědi ze strany nájemce je smluvní autonomie stran připuštěna. Nejde však o smluvní autonomii neomezenou, když jejím výrazným limitem jsou ust. § 2235 odst. 1, § 2239, resp. § 1813 a 1815 OZ. Obecně tak jsou umožněna ujednání rozšiřující (nad rámec zákona) práva nájemce; neobstojí naopak ujednání, jež práva nájemce (plynoucí pro něj ze zákona) zkracují.

4.2. Výpověď z nájmu na dobu určitou dle § 2287 OZ

Ustanovení § 2287 OZ upravuje jediný (zákonný) výpovědní důvod, který může nájemce v případě nájmu sjednaného na dobu určitou využít.

Nájemce podle současné právní úpravy nemůže nájem na dobu určitou vypovědět kdykoliv a bez udání důvodu. Může tak učinit pouze tehdy, bude-li naplněn výpovědní důvod dle § 2287 OZ, či v případě, kdy budou ujednány další důvody, z nichž může nájemce nájem vypovědět.

Dle ust. § 2287 OZ platí, že „*Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.*“

Jak je zřejmé z dikce citovaného ustanovení, musí být pro jeho aplikovatelnost splněny obě uvedené podmínky současně – tj. jde o změnu okolností, z nichž musely vycházet obě strany (tj. jak nájemce, tak pronajímatel) a zároveň pokračování v nájmu nelze po nájemci rozumně požadovat.¹⁶⁸

Důvodová zpráva k OZ pak uvádí, že citované ustanovení odráží výhradu *clausula rebus sic stantibus* typickou právě pro smlouvy delšího trvání. Jako příklad použití uvádí důvodová zpráva

¹⁶⁵ Shodně viz BAJURA, op. cit. s. 87.

¹⁶⁶ BAJURA, Jan, op. cit., s. 83.

¹⁶⁷ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 456.

¹⁶⁸ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 131.

situaci, kdy nájemce začne pracovat v jiném místě, které bude z dosavadního bydliště nájemce jen obtížně dosažitelné.¹⁶⁹

Dle mého názoru by za změnu okolností ve smyslu § 2287 OZ bylo možno považovat například situaci, kdy nájemce v důsledku mozkové mrtvice na určité části těla ochrne, pročež není schopen vykonávat své dosavadní zaměstnání a je odkázán na invalidní důchod, který však ve spojení s ostatními náklady na živobytí není schopen pokrýt nájemcem posavad placené nájemné.

V takovém případě se jedná o změnu okolností, kterou nájemce nemohl ani předvídat, ani ovlivnit, přičemž po něm jistě nelze požadovat, aby v dosavadním nájemním vztahu pokračoval, když okolnosti na jeho straně se takto podstatně změnilly.

Na otázku, ve kterých případech po nájemci nelze pokračování nájmu rozumně požadovat, odpoví však až judikatura.

V této souvislosti si ještě dovoluji uvést jedno rozhodnutí Nejvyššího soudu, v němž se tento zabýval otázkou, zda změnou okolností ve smyslu § 2287 OZ je i skutečnost, že podnikání nájemce v pronajatých prostorách¹⁷⁰ nebylo tak úspěšné, jak při uzavření nájemní smlouvy předpokládal.¹⁷¹

Nejvyšší soud došel v tomto případě k závěru, že shora popsané skutečnosti za změnu okolností ve smyslu ust. § 2287 OZ považovat nelze. Dle jeho názoru je třeba ust. § 2287 OZ vykládat spíše restriktivně a za okolnosti ve smyslu citovaného ustanovení je možno pokládat pouze ty, které jsou podstatné a které nájemce v době, kdy smlouvu uzavíral, nemohl předvídat.¹⁷²

V ust. § 2287 OZ bohužel zákonodárce neuvedl délku výpovědní doby. Uvedenou otázkou se však zabývala expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti.

Ve stanovisku č. 21 ze dne 3. března 2014 přitom došla k závěru, že mezeru v zákoně spočívající v absenci délky výpovědní doby je třeba řešit za pomoci analogie. Je tedy nutno nalézt takové ustanovení týkající se právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího (§ 10 odst. 1 OZ). Výpovědní doba je přitom v občanském zákoníku stanovena zpravidla v délce tří měsíců (§ 2222, § 2231, § 2288 OZ); výjimečně v délce 2 měsíců (§ 2283 OZ).¹⁷³

¹⁶⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shu&groupIndex=0&rowIndex=0>

¹⁷⁰ Ačkoliv se v uvedeném případě jednalo o nájem prostoru sloužícího k podnikání, lze závěry soudu týkající se výkladu pojmu „změny okolností“ jistě vztáhnout i na případy nájmu bytu.

¹⁷¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018.

¹⁷² Ibid.

¹⁷³ *Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem z důvodu*

Vzhledem k tomu, že výpovědní doba je občanském zákoníku stanovena zpravidla v délce tří měsíců, přičemž v uvedeném případě se pronajímatel na změně okolností nijak nepodílí, je třeba použít úpravu výpovědní doby pro pronajímatele výhodnější – tj. výpovědní dobu tříměsíční (§ 2231 odst. 1 OZ).¹⁷⁴

Pokud se jedná o ujednání nájemních smluv uzavřených před 1. lednem 2014, na základě nichž může nájemce vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou v tříměsíční výpovědní době bez uvedení důvodu, zůstala tato platná a účinná, neboť nájemcova práva nikterak nezkracují.¹⁷⁵

Se závěry, k nimž expertní skupina ve svém stanovisku došla, v zásadě souhlasím. Kromě řešení, k němuž došla expertní skupina, by bylo možno ještě uvažovat o tom, že nájemce může nájem v uvedeném případě vypovědět bez výpovědní doby. Další možností by bylo podmínit aplikovatelnost citovaného ustanovení tím, že si strany musí výpovědní dobu ujednat.

Jde-li o eventualitu výpovědi bez výpovědní doby, nepřipadá tato dle mého názoru v úvahu. Možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby upravil zákonodárce až jako prostředek *ultima ratio*, a to zejména pro případy nejzávažnějších porušení povinností nájemce či pronajímatele. Z toho důvodu mám za to, že aby bylo možno nájem bez výpovědní doby vypovědět, musí tak zákonodárce v zákoně stanovit výslovně. Výpověď nájmu bez výpovědní doby je totiž mimořádným institutem, který má na strany (zejm. však na nájemce) výrazný dopad.

V tomto ohledu souhlasím také s argumentem expertní skupiny, a sice že v uvedeném případě nelze výpověď vnímat jako sankci vůči pronajímateli, kdy tento se na změně okolností vůbec nepodílel.¹⁷⁶ O uplatnění sankce vůči němu v podobě možnosti vypovědět nájem bez výpovědní doby tak nelze vůbec uvažovat.

Co se týče druhé eventuality – tj. zda zákonodárce neomezil použitelnost citovaného ustanovení pouze na případy, kdy si strany zároveň ujednají délku výpovědní doby, mám za to, že tomu tak není. Citované ustanovení by se totiž stalo ve všech případech, kdy nebude ujednána výpovědní doba, obsoletním, což jistě úmyslem zákonodárce nebylo.

S ohledem na shora uvedené považuji názor expertní skupiny za správný. Jde-li o délku výpovědní doby, lze jistě vyjít z výpovědní doby tříměsíční, když výpovědní doba v této délce se v občanském zákoníku objevuje skutečně nejčastěji.

uvedeného v § 2287 OZ [online]. 2014 [cit. 2022-04-27]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf

¹⁷⁴ Ibid.

¹⁷⁵ Ibid.

¹⁷⁶ Ibid.

4.3. Výpověď z nájmu na dobu neurčitou dle § 2231 OZ

Vzhledem k tomu, že speciální úprava nájmu bytu ustanovení upravující výpověď nájmu bytu sjednaného na dobu neurčitou neupravuje, bude nutno vyjít z obecných ustanovení o nájmu – tj. z § 2231 OZ.

V souladu s tímto ustanovením může nájemce nájem na dobu neurčitou vypovědět (kdykoliv) z jakéhokoliv důvodu, resp. i bez uvedení důvodu. Požadavku na odůvodnění výpovědi je však třeba dostát v případech nájmu na dobu neurčitou, v nichž lze nájem vypovědět ze zákonem stanovených důvodů (typicky v případě výpovědi bez výpovědní doby¹⁷⁷).¹⁷⁸

Výpovědní doba je stanovena v délce tří měsíců.

Z výpovědi musí být patrná vůle strany nájem vypovědět; zároveň musí obsahovat identifikaci nájmu, který je vypovídán.¹⁷⁹

Co se týče dispozitivnosti § 2231 OZ, nepřipouští se odchylné ujednání stran v neprospěch nájemce. Takové ujednání by bylo ujednáním zdánlivým.¹⁸⁰

4.4. Výpověď z nájmu bez výpovědní doby

4.4.1. Neodstranění poškození či vady (§ 2266 OZ)

Jako první případ, kdy má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, uvádím ust. § 2266 OZ.

Uvedené ustanovení umožňuje nájemci vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel neodstraní poškození či vadu ani v dodatečné (k tomu nájemcem poskytnuté) lhůtě.

Použit může nájemce tento výpovědní důvod jak v případě výpovědi nájmu sjednaného na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.¹⁸¹

Aby mohlo být citované ustanovení aplikováno, musí být (kumulativně) splněny následující podmínky¹⁸²:

1. jde o poškození či vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel;
2. poškození či vadu nájemce pronajímateli notifikoval, resp. se o ní pronajímatel dozvěděl sám;

¹⁷⁷ Srov. následující podkapitoly.

¹⁷⁸ BAJURA, Jan. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1157. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁷⁹ MLYNÁŘ, Vojtěch, op. cit., s. 2413.

¹⁸⁰ BAJURA, Jan. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1155. ISBN 978-80-7478-638-9.

¹⁸¹ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 416.

¹⁸² BAJURA, op. cit., s. 90.

3. pronajímatel poškození či vadu v přiměřené době neodstraní;
4. nájemce pronajímatele vyzval k odstranění poškození či vady v dodatečné lhůtě;
5. pronajímatel poškození či vadu neodstraní ani v dodatečné (přiměřené) lhůtě;
6. poškození či vada byly způsobeny okolnostmi, za něž nájemce neodpovídá;
7. prodlení pronajímatele (s odstraněním poškození či vady) nebo samo poškození či vada představuje hrubé porušení povinností pronajímatele.

Je zřejmé, že zákon rozlišuje dva případy, které mohou představovat hrubé porušení povinností pronajímatele.

Prvním z nich je situace, kdy v důsledku poškození či vady nedošlo k významnému snížení kvality bydlení v bytě, avšak prodlení pronajímatele (s odstraněním poškození či vady) dosáhlo takové intenzity, že lze hovořit o hrubém porušení jeho povinností. Dle Bajury se Salačem pak bude hrubým porušením povinností pronajímatele prodlení v délce alespoň jednoho měsíce.¹⁸³

Jinými slovy, ne každé prodlení pronajímatele s odstraněním poškození či vady přivodí vznik práva nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Druhým případem je situace, kdy samo poškození či vada představuje hrubé porušení povinností pronajímatele. To nastane tehdy, bude-li poškození či vada takového charakteru, že výrazným způsobem snižuje kvalitu bydlení v bytě.¹⁸⁴

Výpověď daná nájemcem dle citovaného ustanovení musí být odůvodněna. Nájemce by měl ve výpovědi zejména popsat vadu, která nebyla odstraněna, uvést, že pronajímatele vyzval k odstranění vady v dodatečné lhůtě, a že pronajímatel vadu ani přesto neodstraní. Nebude-li výpověď odůvodněna, půjde dle Bajury o výpověď zdánlivou, a to pro neurčitost (§ 553 odst. 1 OZ).¹⁸⁵

Konečně ust. § 2266 se nebude aplikovat tehdy, bude-li vada či poškození takové intenzity, že bude užívání bytu nájemcem zcela vyloučeno. V takovém případě nájemci rovněž svědčí právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, ale dle ust. § 2227 OZ.¹⁸⁶

4.4.2. Užívání bytu brání právo třetí osoby, ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci (§ 2268 OZ)

V ust. § 2268 odst. 1 a 2 OZ přikazuje zákonodárce užít obdobně ustanovení o poškození či vadě, brání-li užívání bytu:

1. právo třetí osoby;

¹⁸³ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1242.

¹⁸⁴ Ibid., s. 1242.

¹⁸⁵ Ibid., s. 1242.

¹⁸⁶ BAJURA, op. cit., s. 90.

2. ustanovení zákona či
3. rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona.

Právem třetí osoby, které užívání bytu brání, může být např. právo vlastnické, právo z věcného břemene či právo z jiného nájmu.¹⁸⁷

Dle Bajurova extenzivního výkladu se pak uvedené ustanovení použije i v případě protiprávních zásahů třetí osoby. Třetí osoba bude rušit nájemce v užívání bytu tehdy, bude-li ho žádat, aby byt vyklidil (např. protože tvrdí, že je vlastníkem), či bude-li do užívání bytu nájemcem zasahovat fakticky (např. pokud mu brání v přístupu do bytu).¹⁸⁸

Případem, kdy brání užívání bytu zákon, bude kupříkladu situace, kdy byl nájemci pronajat prostor, který dle stavebního zákona k bydlení užívat nelze (tj. jde o prostor, který není jako byt zkolaudován).¹⁸⁹

Rozhodnutím orgánu veřejné moci vydaným na základě zákona pak bude např. rozhodnutí stavebního úřadu o nařízení nutných zabezpečovacích prací (§ 135 odst. 2 SZ).¹⁹⁰

Vzhledem k tomu, že se – jak jsem uvedl výše – ustanovení o poškození či vadě (tj. § 2264 až 2266 OZ) použijí obdobně, bude i v tomto případě třeba, aby nájemce skutečnosti, které mu v užívání bytu brání, pronajímateli notifikoval. Nejednají-li pronajímatel nápravu v přiměřené době, vyzve jej opět nájemce, aby tuto nápravu zjednal v dodatečné lhůtě. Nebude-li nerušené užívání bytu nájemcem zajištěno ani v dodatečné lhůtě, může nájemce nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby.

I v tomto případě platí, že bude-li užívání bytu nájemcem některou ze shora uvedených skutečností zcela znemožněno (např. nařídí-li stavební úřad vyklizení bytu – § 140 odst. 1 SZ), nebude citované ustanovení aplikovatelné. V takovém případě se použije ust. § 2227 OZ.¹⁹¹

4.4.3. Nepoužitelnost bytu k ujednanému či obvyklému účelu (§ 2227 OZ)

Ustanovení § 2227 OZ zakládá právo nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby, stane-li se byt nepoužitelným k ujednanému účelu nebo k účelu obvyklému (není-li účel ujednaný). Podmínkou je, že se tak stane z důvodů, které nejsou na straně nájemce.

Nájemce může tento výpovědní důvod použít jak u nájmu sjednaných na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.¹⁹²

¹⁸⁷ JANOUŠKOVÁ, op. cit., s. 2445.

¹⁸⁸ BAJURA, op. cit., s. 91.

¹⁸⁹ I nadále však platí, že skutečnost, že pronajatý prostor k bydlení určen není, nemůže být nájemci na újmu (§ 2236 odst. 1 OZ). Srov. BAJURA, op. cit., s. 92.

¹⁹⁰ BAJURA, Jan, op. cit., s. 92.

¹⁹¹ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1244.

¹⁹² MLYNÁŘ, Vojtěch, op. cit., s. 2408.

Nepoužitelnost bytu podle citovaného ustanovení může být způsobena ztrátou fyzických vlastností pronajatého bytu, ale vyloučena není ani nepoužitelnost způsobená zásahem orgánu veřejné moci (např. nařídí-li stavební úřad odstranění stavby dle § 135 SZ).¹⁹³

Důvody, pro něž se stal byt k ujednanému či obvyklému účelu nepoužitelným, nejsou pro aplikovatelnost citovaného ustanovení rozhodné. Podstatná je pouze skutečnost, že se byt stal objektivně nepoužitelným.¹⁹⁴ Zavinění pronajímatele se rovněž nevyžaduje.¹⁹⁵

Platí, že pro naplnění výpovědního důvodu je postačující i jen přechodná nepoužitelnost věci. Nepoužitelnost tak nemusí být trvalého charakteru.¹⁹⁶

Bude-li však nepoužitelnost bytu způsobena nájemcem, nebude možné nájem na základě uvedeného ustanovení vypovědět. Tak tomu bude například v případě, kdy nájemce poruší povinnost užívat věc jako řádný hospodář.¹⁹⁷

Výpovědní důvod spočívající v nepoužitelnosti bytu zde musí být v okamžiku, kdy byla výpověď dána. Stal-li se tak byt nepoužitelným, avšak ke dni podání výpovědi již jeho použitelnost obnovena byla, nemůže nájemce nájem z tohoto důvodu vypovědět.¹⁹⁸

Ve výpovědi je vždy nutné uvést výpovědní důvod, a to vylíčením rozhodných skutkových okolností. Bude-li výpovědní důvod ve výpovědi absentovat, bude se dle Bajury jednat o výpověď zdánlivou.¹⁹⁹

Konečně podstatné je, že citované ustanovení nebude možné použít tehdy, dojde-li k zániku věci. V takovém případě nájem skončí (bez dalšího) [§ 2226 odst. 1 OZ].

Judikatura vážící se k výpovědnímu důvodu dle § 2227 OZ je skrovná. Upozornit si dovoluji na nedávné rozhodnutí Nejvyššího soudu, v němž se tento soud zabýval otázkou, zda v situaci, kdy se stal dům včetně jeho vlastníka předmětem negativní mediální pozornosti pro velmi nevyhovující podmínky vyskytující se v bytech, které jsou v něm pronajaty, by bylo možno hovořit o nepoužitelnosti věci k ujednanému, resp. obvyklému účelu. Došel přitom k závěru, že takové okolnosti mohou nepoužitelnost věci skutečně přivodit. Konstatoval přitom, že „*V projednávané věci dovolací soud neshledává závěr odvolacího soudu zjevně nepřiměřeným, když adekvátně posoudil všechny rozhodné skutečnosti a přihlédl zejména k tomu, že dům (i jeho vlastník) byl předmětem mediální kritiky pro zcela nevhodné podmínky v pronajatých bytech, že kritika se*

¹⁹³ HULMÁK, Milan, op. cit., s. 316.

¹⁹⁴ Ibid., s. 317.

¹⁹⁵ MLYNÁŘ, Vojtěch, op. cit., s. 2407.

¹⁹⁶ Ibid., s. 2407.

¹⁹⁷ HULMÁK, Milan, op. cit., s. 317.

¹⁹⁸ Ibid., s. 317.

¹⁹⁹ BAJURA, Jan. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1140. ISBN 978-80-7478-638-9.

přenášela i na žalobkyni, která na štítových zdech domu inzerovala své výrobky (vybavení bytů novými dveřmi), a že došlo (byť krátkodobě) i k poškození její reklamy. Za této situace je adekvátní jeho závěr, že se dům stal nepoužitelným k reklamě služeb žalobkyně a že výpověď z nájmu dle § 2227 o. z. je oprávněná.²⁰⁰

Soud dále doplnil, že intenzitu, s jakou je předmět nájmu ke sjednanému, resp. obvyklému účelu nepoužitelným, nelze stanovit obecně pro všechny případy. Naopak je vždy nutné, aby soud v každém jednotlivém případě posoudil, zda nepoužitelnost věci dosáhla v konkrétním případě takové intenzity, že nájemci právo vypovědět nájem bez výpovědní doby vzniklo.²⁰¹

Ačkoliv se uvedené rozhodnutí netýká nájmu bytu, nýbrž (obecného) nájmu dle § 2201 an. OZ, jde bezesporu o rozhodnutí zajímavé. Soud totiž konstatoval, že nepoužitelnost věci ve smyslu § 2227 OZ nemusí nastat jen v důsledku ztráty fyzických vlastností věci, nýbrž i v důsledku jiných okolností, jimiž v posuzovaném případě byla právě ztráta „dobré pověsti“ domu, jehož zdi byly jako reklamní plochy nájemci pronajímány.

Souhlasím s Nejvyšším soudem v tom, že nepoužitelnost předmětu nájmu k ujednanému, resp. obvyklému účelu nemusí být dána jen ztrátou jeho fyzických vlastností, nýbrž též ztrátou jeho vlastností právních.

Intenzita potřebná pro vznik práva nájemce nájem bez výpovědní doby vypovědět pak dle mého názoru byla v uvedeném případě naplněna. Skutečnost, že bylo – a to nejen v lokálním, nýbrž i v celostátním tisku – referováno o tom, že dům, jehož zdi byly nájemci pronajímány jako reklamní plochy, je obýván neodpovídajícím počtem sociálně slabých osob, kteří za nájemné a náklady za služby platí lichvářské sumy, přičemž dům je běžně bez elektrického proudu, vody či topení, vyskytují se v něm švábi, štěnice a plísň, jistě byla způsobila přivodit nepoužitelnost předmětu nájmu k ujednanému, resp. obvyklému účelu. Tímto účelem totiž bylo využití reklamních ploch umístěných na zdech domu k reklamě, která však byla tím, že dům získal v důsledku negativní mediální pozornosti velmi špatnou pověst, poškozena. Je přitom nerozhodné, že se tak stalo přenesením „špatné pověsti“ domu a jeho vlastníka na reklamní plochy na něm umístěné. Podmínka, že k nepoužitelnosti předmětu nájmu došlo pro důvody, které nejsou na straně nájemce, byla přitom v uvedeném případě splněna.

4.4.4. Částečný zánik věci (§ 2226 odst. 2 OZ)

V souladu s § 2226 odst. 1 OZ platí, že zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí. Částečný zánik věci však zánik nájmu nepřivodí. Nájemci vzniká v takovém případě právo buď

²⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. května 2021, sp. zn. 26 Cdo 2192/2020.

²⁰¹ Ibid.

požadovat přiměřenou slevu z nájemného, nebo nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 2226 odst. 2 OZ).

Dle citovaného ustanovení lze vypovědět jak nájem ujednaný na dobu určitou, tak nájem ujednaný na dobu neurčitou.²⁰²

Jak patrně, zákonodárce v tomto případě favorizuje autonomii rozhodování nájemce, když ponechává na jeho uvážení, zda se i přes změněné poměry rozhodne v nájmu pokračovat, či nikoliv.

S ohledem na zákonodárcem užitý vylučovací poměr (buď – anebo), je však zřejmé, že nájemce nemůže využít obě z nabízených alternativ zároveň, nýbrž se musí rozhodnout jen pro jednu z nich.

Právo nájemce postupovat v souladu s citovaným ustanovením zásadně nevznikne, dojde-li k zániku jen nepatrné části věci, který nebude mít na užívání věci nájemcem vliv.²⁰³ Obdobné platí tehdy, bude-li částečný zánik věci přirozeným důsledkem užívání věci nebo důsledkem přirozené povahy věci.²⁰⁴

Dle judikatury se zánikem pronajaté věci myslí faktický zánik předmětu nájmu, který nastane tehdy, nelze-li čerpat jeho užité vlastnosti. Pouhá dočasná ztráta způsobilosti předmětu nájmu k užívání tak není zánikem předmětu nájmu.²⁰⁵

Konečně je třeba zdůraznit, že za částečný zánik věci nelze považovat pouhé poškození věci. V takovém případě má nájemce práva dle § 2264 an. OZ.²⁰⁶

Co se týče práva na přiměřenou slevu z nájemného, zkoumá se, v jaké části pronajatá věc zanikla ve vztahu k celku, resp. za jak vysoké nájemné by mohla být pronajata část věci, která nezanikla.²⁰⁷

Přiměřená sleva z nájemného se projeví v tom, že nájemce nebude povinen hradit nájemné v určité části. Tuto pohledávku za pronajímatelem přitom uplatní buď započtením (nebylo-li nájemné dosud uhrazeno), nebo právem na zaplacení určité částky (bylo-li nájemné již uhrazeno).²⁰⁸

²⁰² DEJLOVÁ, Hana, op. cit., s. 91.

²⁰³ Srov. § 536 odst. 1 věta poslední BGB.

²⁰⁴ MLYNÁŘ, Vojtěch, op. cit., s. 2406.

²⁰⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013.

²⁰⁶ BAJURA, Jan, op. cit., s. 93. Dále viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013.

²⁰⁷ HULMÁK, Milan, op. cit., s. 315.

²⁰⁸ MLYNÁŘ, Vojtěch, op. cit., s. 2407.

Stejně jako v ostatních případech, kdy lze nájem vypovědět bez výpovědní doby, je nutné uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Nebude-li výpovědní důvod ve výpovědi uveden, bude se dle Bajury jednat o výpověď zdánlivou.²⁰⁹

4.4.5. Oprava předmětu nájmu znemožňující jeho užívání (§ 2210 odst. 3 OZ)

V souladu s § 2210 odst. 3 OZ má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, kdy jde o takovou opravu věci, že v době jejího provádění nebude možné věc vůbec používat. Druhou z alternativ, kterou může nájemce v takovém případě využít, je právo na to, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc.

Jedná-li se o vzájemný vztah citovaným ustanovením nájemci založených práv, je na vůli nájemce, zda se rozhodne pro právo požadovat dočasné poskytnutí jiné věci k užívání či pro právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Právo vypovědět nájem bez výpovědní doby tak není navázáno na bezúspěšné uplatnění práva na dočasné poskytnutí jiné věci k užívání ze strany pronajímatele.²¹⁰

Stejně jako v jiných případech, ve kterých lze vypovědět nájem bez výpovědní doby, platí i zde, že postupovat v souladu s citovaným ustanovením lze jak u nájmu na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.²¹¹

Výpověď dle § 2210 odst. 3 OZ pak musí být – pod sankcí zdánlivosti – odůvodněna.²¹²

4.4.6. Porušování povinností pronajímatelem zvláště závažným způsobem (§ 2232 OZ)

Dle ust. § 2232 OZ platí, že pokud porušuje strana své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Uvedené ustanovení sankcionuje všechny ty případy zvláště závažných porušení povinností pronajímatele, na které zákon výslovně nepamatuje (srov. výpovědní důvody v předešlých podkapitolách).²¹³ Využít jej přitom nájemce může jak u nájmu sjednaných na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.²¹⁴

²⁰⁹ BAJURA, Jan. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1139. ISBN 978-80-7478-638-9.

²¹⁰ Ibid., s. 1092.

²¹¹ DEJLOVÁ, Hana, op. cit., s. 38.

²¹² BAJURA, Jan. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1092. ISBN 978-80-7478-638-9.

²¹³ Ibid., s. 1159.

²¹⁴ MLYNÁŘ, Vojtěch, op. cit., s. 2413.

Pro aplikovatelnost citovaného ustanovení musí být splněny dvě podmínky – jednak musí dojít k porušení povinností pronajímatele „zvlášť závažným způsobem“, jednak takovým porušením musí být nájemci způsobena „značná újma“.

Jak je patrné, tento výpovědní důvod je formulován velmi obecně a bude až úkolem judikatury odpovědět na otázku, jaká konkrétní zvlášť závažná porušení povinností pronajímatele bude možné pod tento výpovědní důvod subsumovat. Bajura má za to, že má jít o případy svou intenzitou srovnatelné s výpovědními důvody, které zákon upravuje konkrétně.²¹⁵ Dle jeho názoru bude tento výpovědní důvod naplněn například v případě, neodevzdá-li pronajímatel nájemci byt po vzniku nájmu.²¹⁶ Inspirací mohou být též případy zvlášť závažného porušení povinností nájemcem vypočtené v § 2291 odst. 2 OZ.²¹⁷

Újmou ve smyslu citovaného ustanovení lze rozumět zásah do majetkových a nemajetkových práv nájemce. Může se jednat např. o poškození věcí nájemce, ušlý zisk či o náklady vynaložené k zabránění vzniku škody. Uvažovat lze ale i o jiných obtížích způsobených porušováním povinností pronajímatele (např. obtěžování zápachem či hlukem).²¹⁸

Vzhledem k tomu, že nájem lze vypovědět jen z určitého důvodu, je nutné, aby výpověď byla vždy odůvodněna. Bude-li výpovědní důvod ve výpovědi absentovat, půjde dle Bajury o výpověď zdánlivou.²¹⁹

Závěrem si dovoluji poukázat na to, že si komentářová literatura²²⁰ všímá jazykového vyjádření zvoleného zákonodárcem v ust. § 2232 OZ, pokud se jedná o jím užitý nedokonavý tvar slovesa „porušovat“, jakož i plurálového tvaru slova „povinnost“. Formulace „*Porušuje-li strana (...)*“ by totiž mohla evokovat, že musí jít o soustavné (a nikoliv i jen jednorázové) porušení povinností. To, že zákonodárce užívá plurálového tvaru slova „povinnost“, pak zase může vést k úvaze, zda nemusí jít o porušení nikoliv jedině, nýbrž více povinností pronajímatele.

Dejlová zastává názor, že ačkoliv by bylo možno za použití čistě gramatického výkladu skutečně dospět k tomu, že pronajímatel musí své povinnosti porušovat soustavně či opakovaně a že musí být takto porušeno vícero pronajímatelových povinností, byl by uvedený závěr v rozporu se smyslem a účelem zákona, jímž je ochrana té strany, jejíž práva byla neprávem zasažena. Dostatečným korektivem je dle názoru autorky již minimální úroveň intenzity, s níž musí

²¹⁵ Shodně viz DEJLOVÁ, Hana, op. cit., s. 105.

²¹⁶ BAJURA, Jan. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1159. ISBN 978-80-7478-638-9.

²¹⁷ HULMÁK, Milan, op. cit., s. 331.

²¹⁸ Ibid., s. 331.

²¹⁹ BAJURA, Jan. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1159. ISBN 978-80-7478-638-9.

²²⁰ Viz autory dále.

k porušení povinností dojít („zvlášť závažným způsobem“), jakož i minimální rozsah takovým porušením způsobené újmy („značná újma“).²²¹

S názorem Dejlové a Mlynáře lze souhlasit. Úmyslem zákonodárce nebylo omezit použití citovaného ustanovení jen na ty případy, kdy dojde k porušení soustavnému či opakovanému, přičemž by kromě toho muselo být splněno, že takto musí být porušeno více pronajímatelových povinností. Po nájemci jako slabší smluvní straně jistě nelze požadovat, aby ze strany pronajímatele snášel opakované porušování jeho povinností – a to ještě k tomu při citovaném ustanovení deklarované intenzitě.

4.5. Výpověď z důvodu změny vlastníka a výpověď zděděného nájmu (§ 2222 a 2283 OZ)

Následující dvě podkapitoly budou pojednávat o výpovědi z důvodu změny vlastníka a o výpovědi tzv. zděděného nájmu. Na rozdíl od ostatních výpovědních důvodů založených ve prospěch nájemce svědčí možnost výpovědi z důvodu změny vlastníka a nájmu zděděného též pronajímateli. Z důvodu větší přehlednosti se těmito výpovědními důvody zabývám pouze v následujících podkapitolách.

4.5.1. Výpověď z důvodu změny vlastníka (§ 2222 OZ)

Vzhledem k tomu, že zvláštní ustanovení o nájmu bytu o možnosti vypovědět nájem z důvodu změny vlastnictví ničeho nestanoví, je nutné vyjít z obecné úpravy nájmu (§ 2221 an. OZ).

Předně je třeba uvést, že změna vlastníka věci dle aktuálně platné a účinné právní úpravy zásadně výpovědním důvod nepředstavuje. Zákon však připouští, že si strany mohou možnost výpovědi nájmu z důvodu změny vlastníka ujednat (§ 2222 odst. 1 OZ), příp. pronajímatel může – při naplnění zde uvedených předpokladů – využít zákonného výpovědního důvodu dle § 2222 odst. 2 OZ.

Výpověď z důvodu změny vlastníka je možná jak v případě nájmu sjednaného na dobu určitou, tak v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou.²²²

Možnost výpovědi z tohoto důvodu ze strany pronajímatele však zákonodárce omezil v § 2224 OZ, dle kterého platí, že bude-li pronajat byt, v němž nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastnictví.²²³

²²¹ DEJLOVÁ, Hana, op. cit., s. 106. Shodně viz MLYNÁŘ, Vojtěch, op. cit., s. 2413.

²²² DEJLOVÁ, Hana, op. cit., s. 80.

²²³ Nebude-li se tato výjimka aplikovat (viz text dále), má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem (§ 2222 odst. 1 OZ).

Jak plyne ze shora citovaného ustanovení, nebude správný závěr, že možnost výpovědi ve prospěch pronajímatele bude vždy vyloučena. Zákon totiž tuto možnost vylučuje jen pro případ, kdy bude pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí.

Argumentem *a contrario* lze dojít k závěru, že v případě, kdy byt není nájemcem využíván vůbec či jím byl zcela dán do podnájmu, bude výpovědní důvod z důvodu změny vlastnictví svědčit též pronajímateli.²²⁴

Ustanovení § 2224 OZ je ustanovením kogentním. Ujednání stran, dle něhož by byl nájem bytu z důvodu změny vlastnictví oprávněn vypovědět též pronajímatel, by bylo nutno posoudit jako ujednání zdánlivé (viz poslední větu citovaného ustanovení). Dle komentářové literatury pak důvodem výpovědi z důvodu změny vlastnictví není ani skutečnost, že nový vlastník neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata (§ 2222 odst. 2 OZ).²²⁵

Jak je z uvedeného patrné, není úprava výpovědi z důvodu změny vlastnictví zcela přehledná. Lze shrnout, že v případě, kdy nájemce v bytě bydlí, nelze použít ani smluvně ujednaný výpovědní důvod dle § 2222 odst. 1 OZ, ani zákonný výpovědní důvod dle § 2222 odst. 2 OZ. Naopak pokud nájemce v bytě nebydlí, bude pronajímatel moci využít jak smluvního výpovědního důvodu dle § 2222 odst. 1 OZ, tak výpovědního důvodu, který mu za určitých okolností přiznává přímo zákon (§ 2222 odst. 2 OZ).

Co se týče možnosti výpovědi nájmu ze strany nájemce, platí, že bude-li možnost výpovědi nájmu z důvodu změny vlastníka ujednána, má nájemce právo takovou výpověď učinit do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl (§ 2221 odst. 1 OZ).

Tříměsíční lhůta k uplatnění výpovědi je lhůtou hmotněprávní a prekluzivní.²²⁶ Lze přitom usuzovat na to, že pravidlo o tříměsíční lhůtě k uplatnění výpovědi je pravidlem kogentním, neboť odchýlením se od tohoto pravidla by došlo k výraznému narušení právní jistoty stran v období po změně vlastnictví, přičemž by bylo rovněž v rozporu s veřejným pořádkem. Ujednání např. o neomezené lhůtě k vypovězení nájmu tak nebude přípustné.²²⁷

Co se týče výpovědní doby, stanoví tuto zákon odlišně v závislosti na tom, zde jde o pronájem věci movité, či nemovité. V případě nemovité věci činí výpovědní doba tři měsíce (§ 2222 odst. 3 OZ).

²²⁴ HULMÁK, Milan, op. cit., s. 304.

²²⁵ MLYNÁŘ, Vojtěch, op. cit., s. 2403. BAJURA, Jan. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1133. ISBN 978-80-7478-638-9.

²²⁶ MLYNÁŘ, Vojtěch, op. cit., s. 2401.

²²⁷ BAJURA, Jan. In ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 1129. ISBN 978-80-7478-638-9.

Vzhledem k tomu, že jde o výpověď ze zákonem stanovených důvodů, musí být tato odůvodněna. V případě absence odůvodnění půjde o výpověď zdánlivou.²²⁸

4.5.2. Výpověď zděděného nájmu (§ 2283 OZ)

V souladu s § 2283 OZ svědčí právo výpovědi „zděděného nájmu“²²⁹ jak pronajímateli, tak nájemcovu dědici, resp. tomu, kdo spravuje pozůstalost. Jde o jediný případ, kdy může pronajímatel nájem vypovědět bez uvedení důvodu.²³⁰

Dle důvodové zprávy k OZ není důvod vylučovat přechod nájmu bytu na dědice pro případ, že práva a povinnosti nepřejdou na členy nájemcovy domácnosti. Opačné pojetí – tj. že by nájem bytu zanikl již v okamžiku smrti nájemce, kdy by zaniklá práva a povinnosti musely být vypořádány již ke dni nájemcovy smrti, a to přesto, že se nájemcovy věci stále nacházejí v bytě – by bylo zdrojem obtíží (např. pronajímateli by od okamžiku smrti nájemce nesvědčilo právo na nájemné). Z tohoto důvodu bylo navrženo převzít úpravu německou, dle které dochází k přechodu nájmu na dědice, přičemž jak pronajímateli, tak nájemcovu dědici svědčí právo nájem mimořádně vypovědět (srov. 564 BGB).²³¹

Co se týče výpovědi ze strany pronajímatele, stanoví zákon pro uplatnění výpovědi tříměsíční hmotněprávní prekluzivní lhůtu, která počne běžet okamžikem, kdy se pronajímatel dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti a kdo je dědicem nájemce, resp. správcem pozůstalosti.²³²

Z dikce citovaného ustanovení plyne, že všechny uvedené skutečnosti musí být splněny kumulativně. Nebude-li tomu tak, pronajímateli právo nájem vypovědět z uvedeného důvodu nevznikne.²³³

To, že je pro použití výpovědního důvodu ze strany pronajímatele vyžadováno, aby pronajímatel získal vědomost o všech třech výše uvedených skutečnostech, je problematické. Již např. podmínka, že se pronajímatel dozví o smrti nájemce, může v praxi činit potíže, neboť matriční úřad nemá povinnost vyrozumět pronajímatele o úmrtí nájemce (srov. § 137 ZŘS).²³⁴

²²⁸ Ibid., s. 1131.

²²⁹ Srov. § 2282 věta první OZ.

²³⁰ V případě výpovědi dané nájemcovým dědicem je pak dle Bajury a Salače odůvodnění výpovědi třeba – a to uvedením rozhodných skutkových okolností. Nájemcův dědic by měl alespoň uvést, že nájem je vypovídán po smrti nájemce jeho dědicem, na něhož nájem přešel (BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1274).

²³¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shu&groupIndex=0&rowIndex=0>

²³² JANOUSHKOVÁ, op. cit., s. 2455.

²³³ Ibid., s. 2455.

²³⁴ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 446.

Co se týče výpovědní doby, je tato v případě výpovědi ze strany pronajímatele dvouměsíční (§ 2283 odst. 1 OZ).

Pokud jde o výpověď ze strany nájemcova dědice, resp. správce pozůstalosti, stanoví zákon – na rozdíl od výpovědi ze strany pronajímatele – pro uplatnění výpovědi dvě lhůty. První lhůtou je lhůta subjektivní tříměsíční, jež počíná běžet od okamžiku, kdy se nájemcův dědic dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu, jakož i o tom, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla. Druhou lhůtou je lhůta objektivní v délce šesti měsíců, která počíná běžet od okamžiku smrti nájemce (§ 2283 odst. 2 OZ).

Obdobně jako v případě výpovědi ze strany pronajímatele stanovil zákonodárce délku výpovědní doby, která činí dva měsíce (§ 2283 odst. 2 OZ).

Srovnám-li podmínky, které zákonodárce stanovil pro výpověď zděděného nájmu ze strany pronajímatele, a podmínky, které v tomto případě stanovil pro nájemcova dědice (tedy nového nájemce), je pro mě překvapivé, že zákonodárce počítá s objektivní šestiměsíční lhůtou pro uplatnění výpovědi jen v případě nájemcova dědice, nikoliv však v případě pronajímatele. Zákonodárce tak v tomto případě favorizuje pronajímatele, neboť tento – na rozdíl od nájemcova dědice – není vázán objektivně určenou šestiměsíční lhůtou, když musí pro uplatnění výpovědi dodržet toliko lhůtu subjektivní tříměsíční. Zákonodárcem zvolenému řešení příliš nerozumím, neboť jím dochází k vytvoření nerovnováhy v postavení pronajímatele a nového nájemce. Nutno však dodat, že postavení nájemce „zděděného“ nájmu je poněkud odlišné od postavení nájemce nájmu „nezděděného“, neboť nájemcův dědic již předtím, než na něj nájem bytu přešel, zpravidla uspokojoval svou bytovou potřebu jinde. Potřeba ochrany nájemcova dědice tak není tak silná, jako je tomu v případě nájemce, který možnost uspokojit svou bytovou potřebu na jiném místě nemá.

Úpravu objektivní šestiměsíční lhůty k uplatnění výpovědi považuji za přiléhavou. Přispívá dle mého názoru k právní jistotě, pokud jde o otázku dalšího trvání nájmu. *De lege ferenda* bych navrhoval doplnit objektivní šestiměsíční lhůtu též pro případ výpovědi zděděného nájmu ze strany pronajímatele. Ačkoliv hlavním účelem úpravy v tomto případě není chránit nájemce před neodůvodněnou ztrátou bydlení, nevidím pro odlišnou úpravu podmínek výpovědi ze strany pronajímatele a nájemce rozumný důvod.

Závěrem si dovoluji upozornit na jedno rozhodnutí Nejvyššího soudu, v němž se tento soud zabýval právě institutem výpovědi zděděného nájmu dle § 2283 OZ.

Soud v tomto rozhodnutí dovodil, že „(...) nelze hovořit o nepoctivosti jednání ze strany pronajímatele jako vlastníka nemovitosti, jestliže postupoval v souladu se zákonem, využil

*příslušného zákonného ustanovení a nájem bytu vypověděl, a to i s přihlédnutím k tomu, že obě žalobkyně měly jinou možnost bydlení (...)*²³⁵

Kromě zde uvedeného soud připomněl, že právo navrhnout soudu, aby přezkoumal oprávněnost výpovědi v řízení dle § 2290 OZ, se použije i v případě výpovědi nájmu dle § 2283 odst. 1 OZ. Co se týče rozsahu přezkumu, nepřipadá v tomto případě v úvahu přezkum naplnění výpovědního důvodu. Soud bude zkoumat pouze splnění zákonných předpokladů pro počátek běhu tříměsíční lhůty k uplatnění výpovědi, resp. zda byla tato lhůta pronajímatelem dodržena.²³⁶

Ve světle závěrů, k nimž dospěl Nejvyšší soud v citovaném rozhodnutí, lze konstatovat, že v případě, kdy se pronajímatel rozhodne vypovědět zděděný nájem dle § 2283 odst. 1 OZ, tím nedochází k porušení principu poctivosti, neboť pronajímatel toliko využívá příslušného zákonného ustanovení, a tedy postupuje v souladu se zákonem.

²³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 1984/2018.

²³⁶ Ibid.

5. Výpověď ze strany pronajímatele

5.1. Výpověď ze strany pronajímatele obecně

Výpovědní důvody, které zákonodárce upravil ve prospěch pronajímatele, lze rozdělit do několika skupin²³⁷:

1. zákonné výpovědní důvody nájmu na dobu určitou nebo neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou (§ 2288 odst. 1 OZ);
2. zákonné výpovědní důvody nájmu na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou (§ 2288 odst. 2 OZ);
3. zákonné výpovědní důvody nájmu na dobu určitou nebo neurčitou bez výpovědní doby (§ 2291 OZ);
4. zákonný výpovědní důvod nájmu na dobu určitou nebo neurčitou s dvouměsíční výpovědní dobou (§ 2283 odst. 1 OZ);
5. smluvní výpovědní důvody (viz dále).

Výpovědními důvody dle bodu prvního až třetího se budu zevrubně zabývat v následujících podkapitolách.

Co se týče výpovědi zděděného nájmu, dovoluji si odkázat na podkapitolu 4.5.2., kde se tímto výpovědním důvodem zabývám, a to i ve vztahu k pronajímateli.

Otázka smluvních výpovědních důvodů – tj. zda strany mohou výčet výpovědních důvodů svědčících pronajímateli přímo ze zákona ujednáním modifikovat či rozšířit, je z hlediska ochrany nájemce jako slabší smluvní strany otázkou velmi významnou.

Ačkoliv jsou publikované názory ve vztahu k rozebírané problematice poměrně jednotné, lze v přístupu jednotlivých autorů vysledovat určité odlišnosti.

První skupina autorů možnost odchýlení se od zákonné úpravy kategoricky vylučuje. Dle názoru těchto autorů nelze výpovědní důvody založené zákonem měnit, rozšiřovat ani zákonnou úpravu vyloučit. Pronajímatel je tak oprávněn vypovědět nájem jen ze zákonných důvodů – tj. v souladu s ust. § 2283 odst. 1, § 2288 odst. 1 a 2 a § 2291 odst. 1 OZ.²³⁸

Druhá skupina autorů pak dohodu stran, na základě níž bude pronajímatel oprávněn nájem vypovědět též z jiných (než zákonem stanovených) důvodů, připouští. Taková dohoda však musí

²³⁷ KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. 2013 [cit. 2022-05-20]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>

²³⁸ Srov. BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1286; KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 458; dále pak GABRIEL, Jirí. Smluvní modifikace výpovědních podmínek u nájmu bytu a domu. *E-PRAVO.CZ* [online]. 2021 [cit. 2022-05-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/smluvni-modifikace-vypovednich-podminek-u-najmu-bytu-a-domu-113756.html>

projít testem nezkrácení nájemcových práv dle § 2235 odst. 1 OZ.²³⁹ Krejčířová takový závěr odůvodňuje tím, že občanský zákoník výslovně nestanoví, že by pronajímatel mohl vypovědět nájem jen ze zákonných důvodů. V souladu s ust. § 1 odst. 2 OZ tak lze další výpovědní důvody svědčící pronajímateli ujednat.²⁴⁰

Z judikatury Nejvyššího soudu pak vyplývá, že „*Vypoví-li pronajímatel nájem bytu z jiných než zákonem stanovených důvodů, jde o výpověď neoprávněnou, nikoliv neplatnou, její neoprávněnost proto musí nájemce uplatit žalobou podle § 2290 o. z.*“²⁴¹

Dle mého názoru je nutno přiklonit se k první skupině citovaných autorů. V zákoně provedený taxativní výčet výpovědních důvodů není dle mého názoru možné rozšiřovat ujednáním stran. Opačný závěr by byl v rozporu se smyslem a účelem ustanovení, které jednotlivé výpovědní důvody svědčící pronajímateli upravují.

Ujednají-li si strany, že pronajímatel může nájem vypovědět též z jiných (než zákonem stanovených) důvodů, či vyloučí-li dokonce aplikovatelnost ustanovení, která výpovědní důvody na straně pronajímatele zakládají, nelze na taková ujednání hledět jinak než jako na ujednání zdánlivá, k nimž dle § 2235 odst. 1 OZ nebude možno přihlížet.

Závěr, že pronajímatel může nájem bytu vypovědět jen z důvodů stanovených zákonem, konečně potvrzuje i recentní judikatura, když v opačném případě se bude jednat o výpověď neoprávněnou.

5.2. Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou nebo neurčitou dle § 2288 odst. 1 OZ

V souladu s ust. § 2288 odst. 1 OZ může pronajímatel nájem vypovědět ve čtyřech případech.

V případě výpovědních důvodů dle § 2288 odst. 1 písm. a) a b) OZ jde o důvody, které jsou na straně nájemce. Příčina výpovědního důvodu uvedeného pod písm. c) nespočívá v jednání nájemce, resp. v jeho odsouzení pro úmyslný trestný čin, nýbrž je dána objektivní skutečností, na kterou nájemce vliv nemá. Větší prostor pro uvážení pak nabízí výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ, neboť zákonodárce jeho znění formuloval velmi obecně.

Výpovědní důvody dle § 2288 odst. 1 OZ se aplikují jak u nájmu na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.

²³⁹ Srov. JANOUSHKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2461; dále pak KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. 2013 [cit. 2022-05-20]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>

²⁴⁰ KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. 2013 [cit. 2022-05-20]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>

²⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. listopadu 2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017.

Co se týče výpovědní doby, stanovil tuto zákonodárce v délce tří měsíců.

Jednotlivé v ust. § 2288 odst. 1 OZ zákonodárcem formulované skutkové podstaty jsou podrobně rozebrány v následujících podkapitolách.

5.2.1. Hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu

V souladu s ust. § 2288 odst. 1 písm. a) OZ může pronajímatel nájem vypovědět, pokud nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu.

Předně je třeba uvést, že zákonodárce liší porušení povinnosti nájemce z hlediska intenzity takového porušení. Porušení povinnosti nájemce tak může být „zvlášť závažné“ (srov. § 2291 OZ)²⁴² či „hrubé“ (srov. § 2288 OZ).²⁴³

V některých případech zákon nehovoří ani o „hrubém“, ani o „zvlášť závažném“ porušení povinnosti, nýbrž o porušení „závažném“.

Nájemce pak poruší svou povinnost „závažným způsobem“ tehdy, neoznámí-li pronajímateli svou nepřítomnost v bytě, která bude delší než dva měsíce. To však neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma (§ 2269 OZ).

O „závažné“ porušení povinnosti nájemcem půjde též tehdy, přijme-li nájemce nového člena do své domácnosti, přičemž změnu počtu osob žijících v bytě pronajímateli neoznámí ani do dvou měsíců od okamžiku, kdy tato změna nastala (§ 2272 odst. 1 OZ).²⁴⁴

V této souvislosti se nabízí otázka, zda a příp. s jakým důsledkem bude „závažné“ porušení povinnosti nájemce spojeno.

Z důvodové zprávy k OZ lze vyvodit, že v případě „závažného“ porušení povinnosti nájemce jde o porušení nižší intenzity, než je porušení „hrubé“ či „zvlášť závažné“. Dle důvodové zprávy totiž o porušení „hrubé“ či „zvlášť závažné“ půjde až v případě opakovaného porušení povinnosti „závažným způsobem“.²⁴⁵

V případech, kdy se nebude jednat o porušení „zvlášť závažné“, „hrubé“ ani „závažné“, lze usuzovat na to, že půjde pouze o porušení „prosté“ či „běžné“, s nímž však nebude spojeno právo pronajímatele nájem vypovědět.²⁴⁶

²⁴² Srov. podkapitolu 5.4.

²⁴³ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 458

²⁴⁴ Obdobné důsledky bude mít neoznámení změny počtu osob v bytě v případě, že byla část bytu dána do podnájmu (srov. ust. § 2274 *in fine*).

²⁴⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgezff6obzl5shu&groupIndex=0&rowIndex=0>

²⁴⁶ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 458.

Lze tedy shrnout, že pronajímateli bude svědčit právo nájem vypovědět dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ v případě, že se bude jednat o porušení povinnosti „zvlášť závažné“, „hrubé“ či půjde o případ opakovaného porušení povinnosti „závažným“ způsobem.²⁴⁷

O hrubém porušení povinnosti nájemce hovoří zákon explicitně v jediném ustanovení, a sice v ust. § 2276 OZ. Toto ustanovení stanoví, že nájemce hrubě poruší svou povinnost tehdy, dá-li byt či jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ust. § 2274 a 2275 OZ – tj. bez souhlasu pronajímatele v případě, je-li takového souhlasu třeba.

Ve vztahu k hrubému porušení nájemcovy povinnosti dle § 2276 OZ již judikatura dovodila, že o porušení povinnosti nájemce dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ půjde i v případě, přenechá-li nájemce byt či jeho část do užívání jinému bezúplatně. Bude-li tak sjednána výhrada souhlasu pronajímatele dle § 2272 odst. 2 OZ a umožní-li za této situace nájemce bezúplatné užívání bytu třetí osobě, porušuje tím hrubě svou povinnost [§ 2288 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 2272 odst. 2 a § 2276 OZ].²⁴⁸

Dle Nejvyššího soudu se tak § 2276 OZ použije nejen v případě, kdy dochází k přenechání věci jinému za úplatu (podnájem), nýbrž též tehdy, bude-li věc jinému přenechána bezúplatně.

Dalšími případy, kdy může pronajímatel nájem vypovědět dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, jsou případy, kdy nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem (§ 2291 OZ).

Nejvyšší soud k tomu uvedl následující: „*I v případě, že by bylo možné chování nájemce kvalifikovat jako zvlášť závažné porušení povinností, může pronajímatel vypovědět nájem podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. Poruší-li nájemce své povinnosti zvlášť závažným způsobem, záleží tedy na vůli pronajímatele, zda mu dá výpověď podle § 2291 o. z. bez výpovědní doby, nebo podle § 2288 odst. 1 písm. a) o. z. s tříměsíční výpovědní dobou.*“²⁴⁹

V citovaném rozhodnutí tak Nejvyšší soud konstatoval, že v případě, kdy jsou naplněny jak podmínky pro výpověď bez výpovědní doby dle § 2291 OZ, tak podmínky pro výpověď s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, je ponecháno na vůli pronajímatele, který z těchto výpovědních důvodů využije. Rozhodne-li se pronajímatel – v případě, že budou splněny podmínky pro výpověď bez výpovědní doby – nájem vypovědět dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, nezkracuje tímto svým krokem nájemcova práva. Ačkoliv zákon v tomto případě k platnosti výpovědi nevyžaduje, aby pronajímatel nájemce vyzval ke zjednání nápravy (jako je tomu v případě výpovědi bez výpovědní doby), je zde zánik nájmu navázán až na

²⁴⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

²⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017.

²⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2018, sp. zn. 26 Cdo 4872/2017.

uplynutí tříměsíční výpovědní doby. Nájemci je tak poskytnuta delší doba na to, aby byt pronajímateli odevzdal, tudíž je taková výpověď pro nájemce příznivější. Konečně pokud by byla výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ daná bez předchozí výzvy pro nájemce překvapivá, mohl by soud tuto skutečnost zohlednit v rámci úvahy o souladu takto dané výpovědi s dobrými mravy, resp. úvahy o tom, zda nejde o zjevné zneužití práva [§ 2 odst. 3 a § 8 OZ].²⁵⁰

Jde-li o další případy hrubého porušení nájemcovy povinnosti, lze přiměřeně vycházet ze závěrů, k nimž dospěla již dřívější judikatura.

Mezi případy porušení nájemcových povinností, ve kterých pronajímateli může svědčit právo nájem v souladu s ust. § 2288 odst. 1 písm. a) OZ vypovědět, lze zařadit následující²⁵¹:

- nájemce neužívá byt řádně – tj. užívá jej v rozporu se smlouvou (§ 2255 odst. 1 OZ);
- nájemce provedl stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 2263 odst. 1 OZ);
- nájemce opakovaně zanedbává provádění běžné údržby bytu (§ 2257 odst. 2 OZ);
- nájemce opakovaně neprovádí drobné opravy v bytě (§ 2257 odst. 2 OZ);
- nájemce neodstranil poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá (§ 2267 OZ);
- nájemce porušil povinnost, aby v bytě žil jen počet osob přiměřený velikosti bytu (§ 2272 odst. 3 OZ);
- nájemce opakovaně neumožnil pronajímateli prohlídku bytu (§ 2219 odst. 1 OZ);
- nájemce neumožnil pronajímateli přístup do bytu za účelem provedení potřebné opravy či údržby (§ 2219 odst. 1 OZ);
- nájemce opakovaně nedodržuje pravidla obvyklá pro chování v domě či rozumné pokyny pronajímatele (§ 2256 odst. 2 OZ).

Konečně v praxi velmi často se vyskytujícím hrubým porušením nájemcovy povinnosti bude nezaplacení nájemného.

Dostupná odborná literatura se shoduje na tom, že v případě výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ půjde o méně závažné porušení povinnosti, než jaké předvídá ust. § 2291 odst. 2 OZ, a že by pro naplnění skutkové podstaty hrubého porušení povinnosti nájemce mělo být např. dostačující nezaplacení nájemného a nákladů za služby za alespoň dva měsíce.²⁵²

Dle Salače a Bajury lze za použití systematického výkladu [srovnáním § 2228 odst. 4 a § 2309 písm. b) OZ] dovodit, že za hrubé porušení povinnosti nájemce lze považovat

²⁵⁰ Ibid.; shodně viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 1727/2018.

²⁵¹ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 459; BAJURA, Jan, op. cit., s. 54–55.

²⁵² KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 458; BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1289.

i nezaplacení nájemného za dobu jednoho měsíce v případě, že nájemce nájemné nezplatí ani do splatnosti nájemného následujícího (tj. bude v prodlení déle než jeden měsíc), přičemž jej nezplatí ani v přiměřené dodatečné lhůtě.²⁵³

Lepší představu o tom, kdy již bude možné v případě nezaplacení nájemného a nákladů za služby hovořit o hrubém porušení povinnosti nájemce, nám nedává ani recentní judikatura.

Dle mého názoru je škoda, že se zákonodárce v otázce naplnění znaku hrubého porušení povinnosti v případě nezaplacení nájemného vydal cestou normy s relativně neurčitou hypotézou. *De lege ferenda* bych navrhol vyčlenit skutkovou podstatu nezaplacení nájemného mimo § 2288 odst. 1 písm. a) OZ a upravit ji jako samostatný výpovědní důvod (uvedený pod samostatným písmenem téhož ustanovení), a to s definováním částky dlužného nájemného či doby prodlení, při jejichž překročení již bude možné o hrubém porušení povinnosti nájemce hovořit. Znění navrhovaného výpovědního důvodu by mohlo být následující: „*Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, nezaplatil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň dvou měsíců.*“

Jakkoliv rozumím výhodám, které jsou s normami poskytujícími široký prostor pro interpretaci spojeny, přispěla by dle mého názoru větší určitost výpovědního důvodu spočívajícího v nezaplacení nájemného k právní jistotě stran. V současné době totiž jediným vodítkem při posuzování toho, zda byl rozebíraný výpovědní důvod naplněn, zůstává ust. § 2291 odst. 2 OZ, dle něhož o zvlášť závažné porušení povinnosti půjde tehdy, nezaplatí-li nájemce nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců. Z toho plyne, že pro naplnění výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ bude postačující nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu kratší, než je doba tříměsíční.

Jde-li o praktickou stránku věci, lze stranám doporučit, aby si již při uzavírání smlouvy ujednaly, v jakém případě bude intenzita hrubosti, jde-li o otázku nezaplacení nájemného, naplněna. Takové ujednání bude však přípustné pouze tehdy, nebudou-li jím zkrácena nájemcova práva (§ 2235 odst. 1 OZ).²⁵⁴

Bude-li takto např. ujednáno, že o hrubé porušení povinnosti nájemce půjde v případě, že tento nezaplatí nájemné a náklady za služby za dobu alespoň dvou měsíců, nebude jistě možné hovořit o tom, že by tímto ujednáním došlo ke zkrácení nájemcových práv. Pokud si však strany např. ujednají, že o hrubé porušení povinnosti nájemce jde v případě, kdy nájemce v den splatnosti neuhradí nájemné (tj. dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného byť i o jediný den), jednalo by se dle mého názoru o ujednání zdánlivé.

²⁵³ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1289.

²⁵⁴ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 458.

Výše uvedený výčet případů hrubého porušení povinnosti nájemce není a ani nemůže být výčtem vyčerpávajícím. To, zda se v konkrétním případě jedná o hrubé porušení povinnosti nájemce zakládající výpovědní důvod, bude vždy záležet na posouzení konkrétního případu.²⁵⁵ Nejvyšší soud se k této otázce v minulosti vyjádřil takto: „Závěr, že jiné než v zákoně označené porušení povinností bylo hrubé, může soud učinit jen na základě konkrétních skutkových zjištění a takový závěr musí být odůvodněn jak hledisky objektivními [,] tak také subjektivními.“²⁵⁶

Dle jeho názoru je při posuzování toho, zda se v konkrétním případě o hrubé porušení nájemcovy povinnosti jedná, či nikoliv, nutno vycházet zejména z úvahy, zda je porušení povinnosti, jehož se nájemce dopustil, svým významem (posuzováno zejm. z hlediska oprávněných zájmů pronajímatele, ale též z hlediska zájmů ostatních nájemců v domě) alespoň tak závažné jako porušení povinnosti, které je jako porušení hrubé klasifikováno přímo zákonem (srov. § 2276 OZ).²⁵⁷

Při posuzování intenzity porušení nájemcových povinností lze přitom vyjít z následujících hledisek²⁵⁸:

- skutečnost, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu (příp. v jaké výši);
- skutečnost, zda nájemce způsobil újmu na právech či oprávněných zájmech jiných subjektů;
- motivace nájemcova jednání;
- skutečnost, zda nájemce dosud řádně plnil své povinnosti;
- jak dlouhá je doba, jež uplynula od porušení nájemcových povinností do okamžiku, kdy byla výpověď pronajímatelem dána;
- skutečnost, zda nájemce svým jednáním porušil i jiné právní předpisy.

Pokud jde o břemeno tvrzení i důkazní stran naplnění znaku „hrubého“ porušení povinností, tíží toto pronajímatele.²⁵⁹

5.2.2. Odsouzení pro úmyslný trestný čin

V souladu s § 2288 odst. 1 písm. b) OZ má pronajímatel právo nájem vypovědět v případě, že je nájemce odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli či členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

²⁵⁵ Ibid., s. 459.

²⁵⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 2751/2004.

²⁵⁷ BAJURA, Jan, op. cit., s. 65–66. Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009.

²⁵⁸ BAJURA, Jan, op. cit., s. 66. Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 2751/2004.

²⁵⁹ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2460.

Jak je patrné, je objektem ochrany citovaného ustanovení jednak osoba pronajímatele, člen jeho domácnosti a osoba, která v domě bydlí, jednak cizí majetek, který se nachází v domě.

Vzhledem k tomu, že zákon hovoří o „cizím“ majetku, je zřejmé, že se nemůže jednat o majetek, jehož vlastníkem je nájemce. Zákon přitom nerozlišuje, zda se má jednat o majetek pronajímatele či jiné osoby. Podmínkou však je, že se tento majetek musí nacházet v domě, kde se nachází nájemcův byt.²⁶⁰

Argumentem *a contrario* lze dovést, že citovaným ustanovením nebude chráněna např. osoba, která je pronajímateli sice blízká, avšak členem jeho domácnosti není (např. dítě, které již žije samostatně).²⁶¹ Obdobně nebude citované ustanovení dopadat na případ, kdy se cizí majetek v domě, kde je nájemcův byt, nenachází (např. poškození pronajímatelova vozidla stojícího před domem). V posledně uvedeném případě by se však mohlo jednat o „jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu“ [srov. § 2288 odst. 1 písm. d) OZ], a to především tehdy, že by takový trestný čin ovlivnil klidné soužití v domě či pokojný vztah mezi nájemcem a pronajímatelem.²⁶²

Co se týče zákonodárcem užitého výrazu „odsouzení za úmyslný trestný čin“, je třeba jím rozumět pravomocné odsouzení pro (jakýkoliv) úmyslný trestný čin.²⁶³ Pouhé spáchání trestného činu nájemcem či zahájení trestního stíhání pro uvedené skutky tak možnost výpovědi dle citovaného ustanovení nezaloží.²⁶⁴ Skutečnost, že došlo ke zrušení rozhodnutí na základě mimořádného opravného prostředku (např. dovolání), pak nebude mít na platnost výpovědi vliv.²⁶⁵

Lze si představit, že citovaný výpovědní důvod bude naplňovat široká škála úmyslných trestných činů.

V případě trestných činů namířených proti pronajímateli, členu jeho domácnosti či jiné v domě bydlící osobě se může jednat o trestný čin vraždy (§ 140 TZ), ublížení na zdraví (§ 146 TZ), omezování osobní svobody (§ 171 TZ), vydírání (§ 175 TZ), znásilnění (§ 185 TZ) či např. o trestný čin týrání osoby žijící ve společném obydlí (§ 199 TZ).²⁶⁶

Jde-li o trestné činy namířené proti cizímu majetku, lze si představit např. trestný čin krádeže (§ 205 TZ), neoprávněného užívání cizí věci (§ 207 TZ), neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru (§ 208 TZ) či např. trestný čin podvodu (§ 209 TZ).²⁶⁷

²⁶⁰ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 459; BAJURA, Jan, op. cit., s. 53.

²⁶¹ Za předpokladu, že by však taková pronajímateli blízká osoba bydlela v domě, kde se nájemcův byt nachází, by dle mého názoru bylo uvedené ustanovení aplikovatelné.

²⁶² BAJURA, Jan, op. cit., s. 52–53.

²⁶³ Ibid., s. 52.

²⁶⁴ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 459; JANOŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2461.

²⁶⁵ BAJURA, Jan, op. cit., s. 52.

²⁶⁶ Ibid., s. 53.

²⁶⁷ Ibid., s. 53.

Co se týče účelu ustanovení § 2288 odst. 1 písm. b) OZ, je jím ochrana dobrých mravů a veřejného pořádku v domě.²⁶⁸

Vzhledem k tomu, že předchozí právní úprava uvedený výpovědní důvod neznala, bude třeba vyčkat, jak se k jeho vymezení postaví soudní judikatura.

5.2.3. Vykližení bytu z důvodu veřejného zájmu

Další skutková podstata, jež je upravena v § 2288 odst. 1 písm. c) OZ, umožňuje pronajímateli vypovědět nájem tehdy, má-li dojít k vyklizení bytu, neboť je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem či domem, v němž se byt nachází, naložit tak, že byt nebude vůbec možné užívat.

V případě uvedeného výpovědního důvodu se jedná o obdobu výpovědního důvodu upraveného v § 711a odst. 1 písm. b) OZ 64.²⁶⁹ Z toho plyne, že bude přiměřeně použitelná judikatura vzniknuvší ještě za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964.

Z dřívější judikatury pak plyne, že tvrzení o tom, že s bytem či domem je nutno naložit tak, že byt nelze užívat, je třeba podložit nejen tvrzením této skutečnosti, nýbrž i příslušným správním aktem stavebního úřadu.²⁷⁰

Dále judikatura dovodila, že vzhledem k zákonodárcem užitému pojmu „veřejný zájem“ se v případě citovaného ustanovení jedná o právní normu s relativně neurčitou hypotézou, přičemž je tak na soudu, který bude ve věci rozhodovat, aby vymezil ty okolnosti, v nichž naplnění podmínky existence či neexistence veřejného zájmu spatřuje.²⁷¹

Dle Bajury může být veřejným zájmem ve smyslu citovaného ustanovení např. ochrana takových hodnot, jako jsou život či zdraví.²⁷²

Lze shrnout, že pro naplnění výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 1 písm. c) OZ bude nezbytné, aby existovalo rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, z něhož bude plynout, že z důvodu veřejného zájmu nebude možné byt či dům nadále užívat. Vzhledem k tomu, že ustanovení zakládající daný výpovědní důvod je normou s relativně neurčitou hypotézou, bude vždy na soudu, aby v konkrétním případě uvážil, zda podmínky existence veřejného zájmu naplněny jsou, či nikoliv.

²⁶⁸ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s 459.

²⁶⁹ V současné právní úpravě však byla vypuštěna druhá skutková podstata: „(...) vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat (...)“

²⁷⁰ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1424/2005.

²⁷¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008.

²⁷² BAJURA, Jan, op. cit., s. 67.

Závěrem si dovolím upozornit, že Bajura považuje za nezbytné rozlišovat, jakou povahu rozhodnutí stavebního úřadu má.

Dle jeho názoru bude moci pronajímatel výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. c) OZ využít např. tehdy, bude-li vydáno rozhodnutí stavebního úřadu, jímž se vlastníku stavby nařizuje odstranění stavby, která svým závadným stavem ohrožuje život či zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, přičemž vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě závadný stav stavby neodstranil [§ 129 odst. 1 písm. a) SZ].²⁷³

Výpověď z citovaného výpovědního důvodu naopak nebude možné použít v případě, kdy rozhodnutí stavebního úřadu je takové povahy, že fakticky dání výpovědi neumožňuje. Tak tomu bude např. v případě, kdy stavební úřad nařídí vlastníku stavby neodkladné odstranění stavby, pokud jsou ohroženy životy osob či zvířat tím, že stavba hrozí zřícením (§ 135 odst. 1 SZ). V tomto případě by nájem skončil odstraněním stavby – tj. zánikem věci.²⁷⁴

5.2.4. Jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu

Ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) OZ umožňuje pronajímateli nájem vypovědět, je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Vzhledem k velmi obecné formulaci citovaného ustanovení lze usuzovat na to, že výčet výpovědních důvodů uvedený v ust. § 2288 odst. 1 OZ je výčtem demonstrativním.²⁷⁵

Dle důvodové zprávy k OZ je třeba uvedený výpovědní důvod vykládat restriktivně.²⁷⁶

Z jazykového vyjádření, jakož i systematického zařazení citovaného výpovědního důvodu pak plyne, že aby tento výpovědní důvod mohl být naplněn, musí jít o případ, který bude svým významem a intenzitou srovnatelný s výpovědními důvody uvedenými pod písm. a), b) a c) téhož ustanovení.²⁷⁷

Rozebíraným výpovědním důvodem se již ve své rozhodovací praxi zabýval též Nejvyšší soud, a to v jednom ze svých rozhodnutí z roku 2021.²⁷⁸

V uváděném rozhodnutí pronajímatel nájemci nájem vypověděl právě s ohledem na ust. § 2288 odst. 1 písm. d) OZ. Pronajímatel odůvodnil výpověď tím, že nájemce byt již několik

²⁷³ Ibid., s. 68.

²⁷⁴ Ibid., s. 67.

²⁷⁵ Ibid., s. 69.

²⁷⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shu&groupIndex=0&rowIndex=0>

²⁷⁷ BAJURA, Jan, op. cit., s. 69; KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 460.

²⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. června 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021; dále viz NÝVLTOVÁ VOJÁČKOVÁ, Terezie. Výpověď z nájmu bytu pro neuzívání bytu i podle současného občanského zákoníku? *EPRAVO.CZ* [online]. 2021 [cit. 2022-06-02]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vypoved-z-najmu-bytu-pro-neuzivani-bytu-i-podle-soucasneho-obcanskeho-zakoniku-113640.html>

let neužívá, přičemž taková trvalá absence užívání bytu nájemcem představuje „jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu“.²⁷⁹

Nejvyšší soud se nejprve zabýval tím, zda by neužívání bytu nájemcem mohlo být (za určitých okolností) považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce dle § 2288 odst. 1 písm. a), resp. § 2291 OZ. Konstatoval přitom, že tím, že nájemce byt neužívá, žádnou svou povinnost neporušuje, neboť povinnost nájemce byt (osobně) užívat v současné době neexistuje.²⁸⁰

Se skutečností, že byt nebude užíván přímo nájemcem, nýbrž osobou od nájemce odlišnou, počítá ostatně i zákon (srov. § 2275 odst. 1 OZ). Hovoří-li ustanovení § 2255 odst. 1 OZ o tom, že nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou, neznamená to, že nájemce je povinen uspokojovat svou bytovou potřebu jen v tomto bytě. Povinnost řádného užívání bytu naopak znamená, že nájemce o byt řádně pečuje a plní i další povinnosti, které pro něj z nájemní smlouvy a zákona vyplývají (např. povinnost platit nájemné a úhradu za služby).²⁸¹

Nejvyšší soud tak uzavřel, že „(...) skutečnost, že nájemce byt neužívá, není sama o sobě porušením jeho povinností, a proto neužíváním bytu nemůže být naplněn výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. a) a § 2291 o. z.“²⁸²

Dále Nejvyšší soud posuzoval, zda by skutečnost spočívající v neužívání bytu nájemcem mohla představovat „jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu“.

Nejprve konstatoval, že ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) OZ patří k právním normám s relativně neurčitou hypotézou – tj. k právním normám, jejichž hypotézu zákonodárce nestanovil přímo v právním předpise, nýbrž ponechal na uvážení soudu, aby v každém jednotlivém případě hypotézu právní normy sám vymezil ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.²⁸³

Užitím gramatického a systematického výkladu § 2288 odst. 1 OZ je nutno dojít k závěru, že v případě „jiného obdobně závažného důvodu“ nejde o skutečnosti zakládající výpovědní důvody uvedené pod písm. a), b) a c). Musí se však jednat o důvod, který je svým významem s těmito výpovědními důvody srovnatelný. Vzhledem k požadavku na ochranu nájemce a relativně kogentní úpravu nájmu bytu v OZ (§ 2235 odst. 1, § 2239 OZ) je přitom nutné „jiné důvody“ pro vypovězení nájmu dle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ posuzovat restriktivně.²⁸⁴

²⁷⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. června 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021.

²⁸⁰ Ibid.

²⁸¹ Ibid.

²⁸² Ibid.

²⁸³ Ibid.

²⁸⁴ Ibid.

Nejvyšší soud dále připomněl, že výpovědní důvod spočívající v tom, že nájemce byt bez vážných důvodů neužívá či jej užívá jen občas, již není v současné právní úpravě obsažen.²⁸⁵ V zákoně zakotvená možnost výpovědi nájmu z důvodu neužívání bytu nájemcem vycházela ze společenských poměrů, jež se výrazně lišily od těch současných. Prostřednictvím dříve účinné právní úpravy byla realizována státní bytová politika v situaci, kdy trh s byty prakticky neexistoval. V poměrech fungujícího trhu s byty a neregulovaného nájemného neexistuje rozumný důvod omezovat nájemcovu smluvní svobodu. Kromě toho nelze ve skutečnosti, že nájemce byt neužívá, přičemž si však jinak své povinnosti plní, spatřovat omezení pronajímatelových práv. Zájem pronajímatele na řádném užívání bytu lze v poměrech současné právní úpravy spatřovat toliko v jeho zájmu na dodržování povinností ze strany nájemce [jejichž nedodržení lze sankcionovat v souladu s § 2288 odst. 1 písm. a) OZ]. Autonomie rozhodování pronajímatele o tom, kdo bude byt užívat, je tak redukována na jeho možnost rozhodnout se, s kým nájemní smlouvu uzavře.²⁸⁶

Nejvyšší soud uzavřel, že v nyní účinné úpravě není neužívání bytu samo o sobě výpovědním důvodem, a to ani podle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ.²⁸⁷ Zároveň však připustil, že v mimořádných případech, kdy by byl pronajímán např. byt sociální či jiný obdobný byt, a to za zvýhodněných podmínek směřovaných jen vůči určitým skupinám obyvatel, přičemž by pronajímatel neměl možnost všechny zájemce, kteří podmínky pro nájem splňují, uspokojit, a nájemce by byt neužíval, bylo by možno (ve spojení s těmito mimořádnými okolnostmi) o výpovědním důvodu dle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ uvažovat.²⁸⁸

5.3. Výpověď nájmu sjednaného na dobu neurčitou dle § 2288 odst. 2 OZ

Ustanovení § 2288 odst. 2 obsahuje dva výpovědní důvody, z nichž může pronajímatel nájemci nájem vypovědět.

Oba výpovědní důvody spočívají ve skutečnostech, které jsou dány na straně pronajímatele, přičemž uplatnit lze tyto výpovědní důvody pouze v případě nájmu sjednaného na dobu neurčitou (na rozdíl od výpovědních důvodů dle § 2288 odst. 1 OZ).

Výčet výpovědních důvodů dle § 2288 odst. 2 OZ je výčtem taxativním.²⁸⁹ Výpovědní doba je tříměsíční.

²⁸⁵ Srov. § 711 odst. 2 písm. d) OZ 64.

²⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. června 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021.

²⁸⁷ K témuž závěru došel Nejvyšší soud též v usnesení ze dne 16. dubna 2019, sp. zn. 26 Cdo 4134/2018.

²⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. června 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021.

²⁸⁹ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1291.

Na ust. § 2288 odst. 2 OZ je navázáno ust. § 2289 OZ, které zakotvuje ochranu nájemce před zneužitím citovaných výpovědních důvodů ze strany pronajímatele.

O obou výpovědních důvodech, jakož i navazujícím ust. § 2289 OZ bude detailněji pojednáno v následujících podkapitolách.

5.3.1. Byt má být užíván pronajímatelem nebo jeho manželem

V souladu s § 2288 odst. 2 písm. a) OZ může pronajímatel vypovědět nájem tehdy,

- má-li být byt užíván pronajímatelem nebo
- má-li být byt užíván manželem pronajímatele, který hodlá opustit rodinnou domácnost, přičemž byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství již bylo rozvedeno.

Skutková podstata spočívající ve skutečnosti, že byt má být užíván manželem pronajímatele, nevzbuzuje výkladové pochybnosti, neboť je zřejmé, že nezbytnou podmínkou je, aby v takovém případě byl buď podán návrh na rozvod manželství, nebo aby již manželství bylo rozvedeno.

V případě první skutkové podstaty – tj. má-li být byt užíván pronajímatelem – situace tak jasná nebyla, neboť se objevovaly názory, že i v tomto případě musí být splněna podmínka podání návrhu na rozvod manželství či rozvodu manželství.²⁹⁰

Nastíněnou otázkou se ve své rozhodovací praxi již zabýval Nejvyšší soud, když citované ustanovení analyzoval za použití výkladu jazykového, historického, systematického, jakož i výkladu teleologického.²⁹¹

V rámci jazykového výkladu Nejvyšší soud konstatoval, že tím, že zákonodárce před slovy „nebo jeho manželem“ užil čárku, jde z hlediska gramatického o poměr vylučovací, z čehož plyne, že se vedlejší věta přívlastková „(...) *kteřý hodlá opustit rodinnou domácnost* (...)“ připíná toliko k osobě manžela pronajímatele; nikoliv tedy též k osobě pronajímatele.²⁹²

Připíná-li se shora uvedená vedlejší věta přívlastková pouze k osobě manžela pronajímatele, musí se posléze uvedené podmínky vztahovat pouze k druhé skutkové podstatě – tj. uplatní se pouze v případě, kdy má být byt užíván manželem pronajímatele, který hodlá opustit rodinnou domácnost.²⁹³

Za použití jazykového výkladu tak lze uzavřít, že citované ustanovení obsahuje dvě relativně samostatné skutkové podstaty, které jsou od sebe odděleny právě spojkou „nebo“.

²⁹⁰ Srov. např. KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 334.

²⁹¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016.

²⁹² Ibid.

²⁹³ Ibid.

V rámci historického výkladu se Nejvyšší soud zaměřil na genezi ust. § 2288 odst. 2 písm. a) OZ. Poukázal na skutečnost, že v původní verzi vládního návrhu občanského zákoníku před spojkou „nebo“ čárka vložena nebyla, když tato byla před tuto spojku vložena až během projednávání návrhu zákona v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR, a to na základě doporučení ústavně právního výboru.²⁹⁴

Skutečnost, že úmyslem zákonodárce bylo skutečně vytvořit dvě relativně samostatné skutkové podstaty, podtrhuje i důvodová zpráva k OZ, kde je ve vztahu k § 2289 OZ konstatováno následující: „*Navržené ustanovení má zabránit zneužití výpovědního důvodu v případech, kdy pronajímatel vypoví nájem s odůvodněním, že byt potřebuje k bydlení pro sebe nebo pro svého manžela, který hodlá opustit domácí společenství a navrhl rozvod manželství nebo je již s pronajímatelem rozveden (...), ale byt po vyklizení ponechá prázdný nebo pronajme jiné osobě.*“²⁹⁵

Uvedený závěr konečně koresponduje i s tím, jak byl obdobný výpovědní důvod²⁹⁶ pojímán judikaturou vzniknuvší ještě za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964.²⁹⁷

Ve vztahu k ust. § 711a odst. 1 písm. a) OZ 64 bylo dovozeno, že bytovou potřebu pronajímatele je třeba chápat v širším slova smyslu, když tato je dána nejen v případě, kdy pronajímatel nemá vlastní bydlení, nýbrž i v případě, kdy pronajímatel má vlastní byt, avšak chce realizovat své vlastnické právo (jehož obsahem je rovněž právo užívat předmět vlastnictví) bydlením v domě, který vlastní, a o dům také pečovat. Neexistenci bytové potřeby přitom nelze odůvodnit např. tím, že pronajímatel je též nájemcem jiného (byť většího a lépe vybaveného) bytu, a že pro účely výkonu své podnikatelské činnosti využívá nebytové prostory v domě, ve kterém se nachází byt, jehož nájem má být vypovězen.²⁹⁸

Ani z důvodové zprávy, ani z dobových dokumentů se přitom nepodává, že by zákonodárce zamýšlel již dříve dovozené judikatorní závěry vyloučit.²⁹⁹

Též za užití výkladu teleologického a systematického nelze dojít k jinému než shora uvedeného závěru. Může-li totiž pronajímatel vypovědět nájem bez dalšího též tehdy, potřebuje-li byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii

²⁹⁴ Ibid.

²⁹⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obzl5shu&groupIndex=0&rowIndex=0>

²⁹⁶ Srov. ust. § 711a odst. 1 písm. a), na základě něhož mohl pronajímatel (s přivolením soudu) nájem vypovědět tehdy, potřeboval-li byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

²⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016.

²⁹⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 617/2002; dále viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2001, sp. zn. 26 Cdo 2357/99.

²⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016.

v druhém stupni, tím spíše bude oprávněn bez dalšího vypovědět nájem v případě, chce-li prostřednictvím tohoto bytu uspokojit vlastní bytovou potřebu.³⁰⁰

Nejvyšší soud uzavřel, že jiný než jím provedený výklad není udržitelný, neboť by to vylučovalo z možnosti nájem vypovědět nejen pronajímatele svobodného, nýbrž i pronajímatele ženatého, který se nerozvádí.³⁰¹

S ohledem na shora uvedené tak lze uzavřít, že má-li být byt, jehož nájem je vypovídán, užíván pronajímatelem, je výpovědní důvod dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ naplněn bez dalšího. V případě, že má být byt užíván pronajímatelovým manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost, pak musí pronajímatel doložit, že byl podán návrh na rozvod manželství či že manželství již bylo rozvedeno.

Závěrem se Nejvyšší soud též vyjádřil k otázce formulace rozebíraného výpovědního důvodu ve výpovědi, jakož i k otázce prokazování neexistence tohoto výpovědního důvodu.

Vypoví-li nájem pronajímatel s odkazem na skutečnost, že bude byt sám užívat, postačí, uvede-li ve výpovědi, že byt, jehož nájem je vypovídán, chce využít k bydlení on sám. Je pak na nájemci, aby v případném řízení o návrhu na přezkum výpovědi soudem tvrdil a prokázal okolnosti, jimiž existenci výpovědního důvodu vyvrátí. Jednat se musí o takové okolnosti, z nichž bude možné usuzovat na nepravdivost prohlášení pronajímatele stran jeho záměru využít byt k vlastnímu bydlení. Na tyto okolnosti lze přitom usuzovat i zpětně (k okamžiku doručení výpovědi) z následného jednání pronajímatele, pokud je toto v přímém logickém rozporu s tím, co pronajímatel deklaroval ve výpovědi jako výpovědní důvod. Bude-li tak např. pronajímatel ve výpovědi deklarovat, že chce byt užívat ke svému vlastnímu bydlení, avšak následně vyvíjí aktivitu směřující ke zpeněžení bytu, je zřejmé, že prohlášení pronajímatele nebylo pravdivé, a proto by taková výpověď mohla být posouzena jako neoprávněná. Vzhledem k tomu, že pronajímatelem tvrzený zájem, že hodlá byt užívat pro sebe, představuje ryze subjektivní skutečnost, jejíž vyvrácení je obtížné, je zajištěna ochrana nájemce před zneužitím tohoto výpovědního důvodu ze strany pronajímatele prostřednictvím úpravy obsažené v § 2289 OZ.³⁰²

Shora uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu není jediným rozhodnutím, v němž se tento soud zabýval podmínkami, za nichž bude výpovědní důvod dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ naplněn.

V rozhodnutí z března roku 2021 Nejvyšší soud např. konstatoval, že vzhledem k tomu, že je výpovědní důvod v případě, že pronajímatel potřebuje byt pro sebe, naplněn bez dalšího, není významné, jaká je jeho intenzita potřeby bydlení. Pro použití tohoto výpovědního důvodu je tak

³⁰⁰ Ibid.

³⁰¹ Ibid.

³⁰² Ibid.

zcela bez významu, jak často, jak intenzivně, jakož i s jakou pravidelností zamýšlí pronajímatel byt pro uspokojení své vlastní bytové potřeby užívat. K tomu dále uvedl, že „*I v situaci, kdy z pracovních důvodů pobývá [pronajímatel] v cizině a byt hodlá užívat jen při svých návštěvách v ČR, potřebuje byt pro sebe (svou rodinu). Pouze ze zjištění, že v bytě nebude [pronajímatel] bydlet „dennodenně“, nelze učinit závěr, že byt nechce užívat pro sebe a že jde o zneužití výpovědního důvodu podle § 2288 odst. 2 písm. a) o. z., případně že výpověď je jednáním v rozporu s dobrými mravy.*“³⁰³

V dalším ze svých rozhodnutí (rovněž z března roku 2021) pak uvedl, že užívání bytu, jehož nájem je vypovídán, pronajímatelem má být zpravidla relativně trvalého charakteru, neboť výpověď dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ směřuje též ke zrušení titulu relativně trvalého povahy (nájmu bytu na dobu neurčitou). Na druhou stranu nelze použití citovaného výpovědního důvodu omezit jen na případy, kdy pronajímatel zamýšlí byt užívat trvale. Potřeba užívání bytu pronajímatelem může být i přechodného charakteru, a to např. tehdy, bude-li pronajímatel chtít užívat byt po dobu půl roku z toho důvodu, že dům, ve kterém bydlí, má být rekonstruován, pročež tento dům nebude moci užívat a jinou možnost bydlení nemá. Nejvyšší soud zároveň připomněl, že nehledě na ochranu, kterou nájemci poskytuje ust. § 2289 OZ, se má soud v těchto případech zabývat též otázkou možného zneužití práva (§ 8 a § 2 odst. 3 OZ), jakož i otázkou případné neplatnosti výpovědi pro rozpor s dobrými mravy (§ 580 a § 588 OZ).³⁰⁴

Ačkoliv Nejvyšší soud v rozhodnutí z roku 2016³⁰⁵, v němž se výpovědí z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele zabýval poprvé, jakož i v jednom z posledně uváděných rozhodnutí z března roku 2021³⁰⁶ akcentoval, že pro naplnění rozebíraného výpovědního důvodu je zcela bez významu, jak často, s jakou intenzitou, jakož i s jakou pravidelností bude pronajímatel předmětný byt užívat, svědčí posledně uváděné rozhodnutí³⁰⁷ spíše o tom, že tato hlediska úplně ze zřetele ztráct nelze.

Souhlasím s názorem, který Nejvyšší soud vyslovil v posledně citovaném rozhodnutí³⁰⁸, a sice že by mělo budoucí užívání bytu pronajímatelem směřovat k užívání trvalejšího charakteru. Bylo-li by možné vypovědět nájem bytu kvůli libovolně krátkému užívání bytu pronajímatelem, postrádala by zákonná úprava smysl, neboť by pro pronajímatele fakticky nepředstavovala žádné omezení.

³⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2021, sp. zn. 26 Cdo 588/2020.

³⁰⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2021, sp. zn. 26 Cdo 3670/2020.

³⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016.

³⁰⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2021, sp. zn. 26 Cdo 588/2020.

³⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2021, sp. zn. 26 Cdo 3670/2020.

³⁰⁸ Ibid.

Použitím argumentu *ad absurdum* by pak dle mého názoru bylo možné dojít i k závěru, že by pro naplnění rozebíraného výpovědního důvodu stačilo i jen jediné užití bytu pronajímatelem. Toto však jistě úmyslem zákonodárce nebylo. O tom svědčí i dikce ust. § 2288 odst. 2 písm. a) OZ³⁰⁹, které dle mého názoru počítá s tím, že byt bude pronajímatelem užit vícekrát, jakož i že toto užívání bude trvat – v závislosti na okolnostech – alespoň určitou dobu.

Odpověď na otázku, po jakou dobu a s jakou intenzitou by měl pronajímatel předmětný byt užívat, nelze paušalizovat. Možné zneužití výpovědního důvodu pronajímatelem, resp. případný rozpor výpovědi s dobrými mravy musí být v každém jednotlivém případě posuzován individuálně, a to s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu.

Uzavírám, že ačkoliv bude pro naplnění výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ rozhodující samotná vůle („chtění“) pronajímatele bydlet právě v bytě, jehož je pronajímatel vlastníkem, je třeba nájemce chránit před tím, aby byl tento výpovědní důvod pronajímatelem zneužíván. Ochranu před zneužitím tohoto výpovědního důvodu poskytl zákonodárce nájemci nejen prostřednictvím ust. § 2289 OZ, nýbrž též zakotvením možnosti navrhnout soudu, aby tento přezkoumal oprávněnost výpovědi z hlediska jejího souladu s dobrými mravy. To, že v důsledku existence ust. § 2289 OZ nelze zároveň rezignovat na ochranu nájemce poskytovanou mu ustanovením § 2290 OZ, potvrdil ostatně i Nejvyšší soud: „*Ustanovení § 2289 o. z. upravující následky zneužití výpovědního důvodu uplatněného pronajímatelem podle § 2288 odst. 2 o. z. nevyklučuje právo nájemce bránit se výpovědi žalobou na přezkum její oprávněnosti podle § 2290 o. z.*“³¹⁰

5.3.2. Pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela

V souladu s § 2288 odst. 2 písm. b) OZ může pronajímatel nájem bytu vypovědět, potřebuje-li byt pro svého příbuzného či pro příbuzného svého manžela.

Za příbuzného ve smyslu citovaného ustanovení se považuje příbuzný v přímé linii nebo ve vedlejší linii ve druhém stupni.

Osoby jsou příbuzné v přímé linii, pokud pochází jedna od druhé. Za příbuzné ve vedlejší linii se pak považují osoby, které mají společného předka, ale jedna od druhé nepocházejí (srov. § 772 OZ).

³⁰⁹ „*Pronajímatel může vypovědět nájem (...) i v případě, že má být byt užíván pronajímatelem (...)*“

³¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2018, sp. zn. 26 Cdo 4342/2017.

V linii přímé citované ustanovení okruh osob neomezuje. Nájem lze tedy vypovědět ve prospěch jakéhokoliv příbuzného pronajímatele či jeho manžela v přímé linii, a to jak v linii vzestupné (např. rodič), tak v linii sestupné (např. dítě).³¹¹

V linii vedlejší je okruh osob, v jejichž prospěch může pronajímatel nájem vypovědět, omezen. Může se jednat pouze o příbuzného pronajímatele či jeho manžela v linii vedlejší ve druhém stupni – tedy o sourozence pronajímatele či jeho manžela.³¹²

Vzhledem k § 3020 OZ se pak citované ustanovení použije i ve vztahu k registrovanému partnerovi.

V případě výpovědi z důvodu potřeby bytu pro osoby pronajímateli či jeho manželovi blízké se nejedná o žádnou novinku. Obdobný výpovědní důvod upravoval již občanský zákoník z roku 1964. Okruh osob, v jejichž prospěch bylo lze nájem vypovědět, byl však stanoven úžeji.³¹³

Jde-li o dostupnou judikaturu, zabýval se Nejvyšší soud např. otázkou bytové potřeby osoby, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán, či otázkou, zda musí být ve výpovědi dle citovaného ustanovení též uvedeno, ve prospěch které konkrétní osoby je nájem vypovídán.

Výkladem pojmu bytové potřeby se Nejvyšší soud zabýval například v rozhodnutí z roku 2017. Dovodil přitom, že není důvod odchýlit se od právních závěrů, k nimž dospěl již za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964.³¹⁴

V souladu s ustálenou rozhodovací praxí Nejvyššího soudu tak bude bytová potřeba osob uvedených v citovaném ustanovení dána tehdy, nemají-li tyto osoby vlastní byt (tj. nedisponují-li tyto osoby takovým právním titulem, který by jim umožňoval bydlení trvalé povahy³¹⁵ – např. vlastnickým právem, právem odpovídajícím věcnému břemenu či právem nájemním).³¹⁶

Nadále použitelným pak bude (přiměřeně) též závěr, že i v případě, že bude výpovědní důvod dle § 711a odst. 1 písm. a) OZ naplněn, nemusí soud mimořádně návrhu na přivolení k výpovědi vyhovět, a to s ohledem na § 3 odst. 1 OZ 64 – tj. bylo-li by možné usuzovat na její rozpor s dobrými mravy. Úvaha soudu o rozporu výpovědi s dobrými mravy musí být přitom podložena konkrétními zjištěními. Soud přitom vezme v úvahu jak okolnosti na straně nájemce [např. jeho (vysoký) věk, zdravotní stav, důsledky, které by pro jeho zdravotní stav měla změna

³¹¹ BAJURA, op. cit., s. 74.

³¹² Ibid., s. 74.

³¹³ Srov. ust. § 711a odst. 1 písm. a), dle něhož mohl pronajímatel nájem s přivolením soudu vypovědět tehdy, potřeboval-li byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence.

³¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. září 2017, sp. zn. 26 Cdo 5679/2016.

³¹⁵ Srov. naopak výpovědní důvod dle § 2288 odst. 2 písm. a) OZ, který může pronajímatel použít i v případě, že je jeho bytová potřeba již plně saturována jinak – tj. i tehdy, pokud disponuje takovým právním titulem umožňujícím mu bydlení trvalého charakteru v jiném bytě.

³¹⁶ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004. Dále viz BAJURA, op. cit., s. 74–75.

prostředí, či dobu, po kterou již nájemce v bytě bydlí], tak okolnosti na straně pronajímatele (např. míru naléhavosti bytové potřeby osoby, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán).³¹⁷

Co se týče otázky naléhavosti bytové potřeby osoby, v jejíž prospěch je nájem vypovídán, dovodil Nejvyšší soud, že v rozporu s dobrými mravy bude např. výpověď, kterou dá pronajímatel z důvodu potřeby bytu pro svoji dceru v případě, že již v době, kdy je nájem vypovídán, je zřejmé, že se v bytovém domě uvolní – ještě před uplynutím výpovědní doby – jiný byt, který by pronajímatel mohl k uspokojení bytové potřeby své dcery využít. Nejvyšší soud tak konstatoval, že nabízí-li se pronajímateli jiný způsob řešení dceřiny bytové situace, který zároveň nebude zasahovat do práv či oprávněných zájmů třetích osob, má jej pronajímatel využít.³¹⁸

Lze tedy shrnout, že soud je mj. povinen zkoumat, zda osoba, v jejíž prospěch je nájem vypovídán, není schopna uspokojit svou bytovou potřebu v jiném bytě ve vlastnictví pronajímatele – tj. soud musí posoudit, jaká je míra naléhavosti bytové potřeby této osoby bydlet právě v bytě, jehož nájem má být vypovězen.

Skutečnost, že má pronajímatel jiný byt ve svém vlastnictví, který může k uspokojení bytové potřeby svého příbuzného použít, však dle mého názoru nelze paušalizovat.

Bude-li například pronajímatel vlastníkem dvou bytů, z nichž se má uvolnit např. byt o dispozici 1+kk, přičemž vlastníková dcera potřebuje pro uspokojení své bytové potřeby větší byt ve vlastnictví pronajímatele, a to např. z toho důvodu, že čeká druhé či třetí dítě, bylo by dle mého názoru možno uvažovat o tom, že se pronajímateli žádný jiný (efektivní) způsob uspokojení bytové potřeby dcery – než je vypovězení nájmu nájemci většího bytu – nenabízí.

Pokud jde o otázku rozporu výpovědi s dobrými mravy, připomněl Nejvyšší soud, že tuto otázku posuzuje soud v rámci úvah o neplatnosti výpovědi (§ 580 OZ). I bez návrhu pak přihlédne k neplatnosti výpovědi, která se zjevně příčí dobrým mravům.³¹⁹

V dalším z recentních rozhodnutí se Nejvyšší soud zabýval otázkou, do jaké míry musí být ve výpovědi specifikována osoba, v jejíž prospěch je nájem bytu vypovídán.³²⁰

Potvrdil přitom – s odkazem na závěry dovozené již před rekodifikací³²¹ – že v případě, kdy pronajímatel nájem vypovídá z toho důvodu, že byt potřebuje pro své dítě, musí ve výpovědi toto dítě konkretizovat. Není-li totiž dítě ve výpovědi konkretizováno, nebude ani možná adekvátní

³¹⁷ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003; dále viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 3543/2008.

³¹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. září 2017, sp. zn. 26 Cdo 5679/2016.

³¹⁹ Ibid.

³²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. června 2021, sp. zn. 26 Cdo 937/2021.

³²¹ Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006.

obrana ze strany nájemce, a to především tehdy, bude-li mít pronajímatel více dětí, přičemž každé z nich má rozdílnou bytovou potřebu, neboť žije v odlišných bytových poměrech.³²²

V případě, že nebude výpovědní důvod ve shora uvedeném smyslu dostatečně určitě konkretizován, bude se jednat o výpověď zdánlivou (§ 553 odst. 1 OZ).³²³

Podmínky použití výpovědního důvodu dle § 2288 odst. 2 písm. b) OZ lze – s ohledem na shora uvedené judikatorní závěry – shrnout tak, že pokud chce pronajímatel citovaného výpovědního důvodu využít, musí zde jednak existovat bytová potřeba příbuzného pronajímatele či jeho manžela v linii přímé či v linii vedlejší ve druhém stupni, jednak musí být bytová potřeba této osoby takového charakteru, že nemůže být uspokojena jinak (např. v jiném bytě vlastněném pronajímatelem) – tj. soud bude zkoumat též míru naléhavosti bytové potřeby osoby, v jejíž prospěch má být nájem vypovězen, bydlet právě v bytě, jehož se výpověď týká.

Konečně kromě okolností na straně pronajímatele budou rozhodné též okolnosti na straně nájemce (např. jeho zdravotní stav či doba, po kterou v bytě již bydlí).

Z hlediska obsahových náležitostí výpovědi pak musí být splněno, že osoba, v jejíž prospěch je nájem vypovídán, musí být dostatečně určitě konkretizována. Tato podmínka přitom nebude splněna tehdy, uvede-li pronajímatel ve výpovědi, že nájem vypovídá s odkazem na ust. § 2288 odst. 2 písm. b) OZ, neboť byt potřebuje k zajištění bytové potřeby svého dítěte.

Jde-li o povinnost uvést v souladu s § 2288 odst. 3 OZ výpovědní důvod ve výpovědi, dovolují si odkázat na podkapitulu 3.3.1., kde se této problematice věnuji podrobněji.

Závěrem pojednám o ustanovení, které jsem v souvislosti s výpovědními důvody uvedenými v § 2288 odst. 2 OZ již zmiňoval, a sice o ust. § 2289 OZ.

V souladu s ust. § 2289 OZ je pronajímatel povinen, dá-li nájemci výpověď z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2 OZ, byt nájemce znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu v případě, že byt nevyužil do jednoho měsíce od doby, kdy byl vyklizen, k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Přitom platí, že tato lhůta neběží po dobu, která je potřebná k úpravě bytu, pokud s úpravou bylo započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a (zároveň) je-li v ní řádně pokračováno.

Hlavní účel ust. § 2289 OZ je nasnadě – je jím snaha zákonodárce zabránit případnému zneužití výpovědních důvodů, které mají subjektivní charakter a které jsou obtížně ověřitelné a kontrolovatelné.³²⁴

³²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. června 2021, sp. zn. 26 Cdo 937/2021.

³²³ Ibid.

³²⁴ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 465.

Dle důvodové zprávy k OZ bude ustanovení aplikovatelné např. v případě, kdy pronajímatel byt po jeho vyklizení nájemcem ponechá prázdný, či jej pronajme jiné osobě než té, kterou uvedl ve výpovědi.³²⁵

Budou-li podmínky použitelnosti citovaného ustanovení splněny, stanoví zákon pronajímateli, jak jsem uvedl výše, buď povinnost nájemci byt opětovně pronajmout, nebo mu nahradit škodu. Právo zvolit si z těchto dvou alternativ svědčí nájemci.³²⁶

Je zřejmé, že první uváděná alternativa – tj. opětovný pronájem bytu nájemci – bude připadat v úvahu pouze v případě, že o to bude mít nájemce zájem.³²⁷ Opětovným pronajmutím je třeba rozumět uzavření nájemní smlouvy za podmínek, jež obsahovala původní nájemní smlouva.³²⁸

Pokud jde o otázku, co vše lze zahrnout do náhrady škody ve smyslu citovaného ustanovení, může se jednat např. o zaplacení rozdílu ve výši nájemného z dosavadního bytu a bytu náhradního, zaplacení stěhovacích nákladů, jakož i dalších nákladů spojených s úpravou náhradního bytu³²⁹ (např. je-li potřeba byt přizpůsobit zdravotně postiženému dítěti).³³⁰

Stejně jako Křeček si dovoluji vyslovit určitou kritiku, jde-li o praktické aspekty aplikovatelnosti ust. § 2289 OZ.³³¹

Aby totiž mohlo být citované ustanovení aplikováno, předpokládá se, že se nájemce o skutečnostech v tomto ustanovení uvedených dozví – tj. že se např. dozví o tom, že pronajímatel pronajal byt jiné než ve výpovědi uvedené osobě, či o tom, že s úpravou bytu není „řádně pokračováno“.

To, že se nájemce shora uvedené skutečnosti dozví, je dle mého názoru velmi málo pravděpodobné, neboť nájemci zákon žádné prostředky k tomu, aby mohl například zjistit, zda je byt užíván k účelu deklarovanému ve výpovědi či zda v bytě skutečně probíhají stavební úpravy, v důsledku nichž dochází ke stavení jednoměsíční lhůty, neposkytuje.

I přes shora uvedené považuji za správné, že zákonodárce ust. § 2289 do občanského zákoníku vtělil. Citované ustanovení přiznává nájemci, který je v nájemním vztahu považován za

³²⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obz15shu&groupIndex=0&rowIndex=0>

³²⁶ JANOŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2462.

³²⁷ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 464–465.

³²⁸ MAŠLEJ, Jiří. Úskalí výpovědi z nájmu bytu na dobu neurčitou. *EPRAVO.CZ* [online]. 2018 [cit. 2022-06-13]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/uskali-vypovedi-z-najmu-bytu-na-dobu-neurcitou-107695.html>

³²⁹ Srov. § 711a odst. 4 OZ 64, který otázku finančních nároků ze strany nájemce upravoval – ve srovnání se stávající právní úpravou – konkrétněji.

³³⁰ BAJURA, Jan, op. cit., s. 81.

³³¹ KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie* [online]. 2014, 2014(5) [cit. 2022-06-13]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpweyk7gvpxgxzrhe&groupIndex=15&rowIndex=0#>

slabší smluvní stranu, další práva, jichž může tento v reakci na zneužití výpovědních důvodů majících ryze subjektivní charakter využít.

5.4. Výpověď nájmu bez výpovědní doby dle § 2291 OZ

5.4.1. Výpověď nájmu bez výpovědní doby obecně

Výpověď bez výpovědní doby ze strany pronajímatele je výpovědí mající sankční charakter. Použitelná bude jak v případech nájmu sjednaného na dobu určitou, tak nájmu sjednaného na dobu neurčitou.³³²

Budou-li podmínky pro výpověď nájmu bez výpovědní doby splněny, záleží na pronajímateli, zda se rozhodne nájemci nájem vypovědět dle § 2291 OZ, tj. bez výpovědní doby, či dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, tj. s tříměsíční výpovědní dobou.³³³

V souladu s § 2291 odst. 1 a 2 OZ může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, budou-li (kumulativně) splněny tyto podmínky:

1. nájemce porušil svou povinnost zvlášť závažným způsobem;
2. pronajímatel nájemce před doručením výpovědi³³⁴ vyzval, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popř. odstranil protiprávní stav;
3. pronajímatel ve výpovědi uvedl, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti³³⁵.

Vypoví-li pronajímatel nájem v souladu s ust. § 2291 OZ, má právo požadovat, aby mu nájemce odevzdal byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.³³⁶

Otázka výpovědi bez výpovědní doby ze strany pronajímatele byla v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu řešena opakovaně.

³³² JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2463.

³³³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2018, sp. zn. 26 Cdo 4872/2017, dále pak rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 1727/2018. V podrobnostech viz podkapitulu 5.2.1. Dle názoru Nejvyššího soudu však právo volby mezi výpovědí dle § 2291 OZ a výpovědí dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ pronajímateli nespovídá vždy – k tomu srov. text umístěný v závěru této podkapitoly.

³³⁴ Ačkoliv citované ustanovení hovoří o tom, že nájemce má být k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) vyzván „před doručením výpovědi“, je zřejmé, že se tak má stát ještě předtím, než nájemci bude dána samotná výpověď. Opačný výklad nemůže obstát, neboť účelem výzvy je umožnit nájemci, aby své závadné chování (protiprávní stav) v přiměřené době napravil. Dodržení přiměřenosti takové doby je však v případě, že by výzva byla vyhotovena jen krátce před doručením výpovědi, prakticky vyloučeno, neboť za standardního běhu věci bude výpověď doručena velmi brzy poté, co byla odeslána. K tomu srov. KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 473.

³³⁵ V případě, že pronajímatel této povinnosti nedostojí, nebude se k výpovědi přihlížet (§ 2291 odst. 3 OZ). Podrobněji viz podkapitulu 3.3.1.

³³⁶ Vzhledem k tomu, že jde o výpověď bez výpovědní doby, bude pro počátek běhu lhůty pro vyklizení bytu rozhodný okamžik doručení výpovědi nájemci, neboť okamžikem doručení výpovědi nájemci nájem bytu zaniká (JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2464.).

V rozhodnutí z ledna roku 2017 se Nejvyšší soud vyjádřil k charakteru výzvy pronajímatele k odstranění závadného chování (protiprávního stavu). Konstatoval přitom, že v případě této výzvy jde o hmotněprávní podmínku odrážející závažnost důsledků, jež jsou s výpovědí bez výpovědní doby spojeny (tj. zejména povinnost nájemce vyklidit byt bez zbytečného odkladu), přičemž jen při jejím splnění lze výpověď bez výpovědní doby danou pronajímatelem považovat za oprávněnou a platnou.³³⁷

Účelem výzvy pronajímatele je umožnit nájemci, aby své závadné chování (protiprávní stav) v přiměřené době odstranil a skončení nájmu tak odvrátil. Odstraní-li nájemce své závadné chování (protiprávní stav) v pronajímatelem k tomu poskytnuté přiměřené době, nebude moci pronajímatel uvedený výpovědní důvod použít. „Odstraněním“ závadného chování (protiprávního stavu) je přitom nutno chápat nejen okamžité upuštění od takového chování, nýbrž i nahrazení škod, které vznikly.³³⁸

Nejvyšší soud dále v této souvislosti např. posuzoval, zda by se v případě upomínky k úhradě dlužného nájemného, která byla vyhotovena a doručena ve stejný den jako výpověď, mohlo jednat o výzvu k odstranění závadného chování ve smyslu § 2291 odst. 3 OZ.

V tomto případě došel k dle mého názoru logickému závěru, a sice že o výzvu dle ust. § 2291 odst. 3 OZ se jednat nemůže. Jednak nejde o výzvu, která by nájemci umožnila v přiměřené době před doručením výpovědi, aby své závadné chování odstranil, jednak není splněna ani podmínka časové souvislosti výzvy a výpovědi.³³⁹

Jak Nejvyšší soud konstatoval již v jiném svém rozhodnutí, výzva pronajímatele by měla mít nejen obsahovou (totožnost vytýkaného jednání a skutkové vymezení výpovědního důvodu), nýbrž i časovou souvislost s výpovědí.³⁴⁰

Nevyzval-li tak pronajímatel v upomínce nájemce, aby své závadné chování odstranil, přičemž tuto upomínku vyhotovil a doručil nájemci ve stejný den, kdy mu doručil též výpověď, není splněna ani podmínka, aby se jednalo o řádnou výzvu k nápravě, ani podmínka časové souvislosti, neboť byla-li upomínka doručena nájemci ve stejný den jako výpověď, nemůže se jednat o předchozí výzvu tak, jak to požaduje ust. § 2291 odst. 3 OZ.³⁴¹

Nejvyšší soud se dále zabýval totožností obsahovou – tj. totožností jednání vytčeného pronajímatelem ve výzvě a skutkového vymezení výpovědního důvodu ve výpovědi.

³³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

³³⁸ Ibid.

³³⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. května 2020, sp. zn. 26 Cdo 941/2020.

³⁴⁰ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.

³⁴¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. května 2020, sp. zn. 26 Cdo 941/2020.

V posuzovaném případě pronajímatel nájemci zaslal celkem tři upomínky (k poslední upomínce viz výše). První upomínkou z prosince byl nájemce pronajímatelem vyzván k úhradě dlužného nájemného za jeden měsíc (listopad); druhou upomínkou z ledna byl pak vyzván k úhradě dlužného nájemného za dva měsíce (listopad a prosinec). Ačkoliv v upomínce z ledna pronajímatel uvedl, že nájemce dluží na nájemném za období listopad až leden, nemohlo tomu tak být, neboť nájemce by se ocitl v prodlení s placením nájemného za měsíc leden až prvního února – tj. až poté, co si nájemce tuto upomínka převzal. Pronajímatel tak v upomínce ve skutečnosti vytýkal nezaplacení nájemného jen za dva měsíce.³⁴²

Z uvedeného plyne, že v daném případě nebyla zachována ani totožnost obsahová, neboť jednání nájemce vytknuté pronajímatelem v upomínce z ledna (tj. nezaplacení nájemného za dva měsíce) nekoresponduje s jednáním nájemce vymezeném pronajímatelem ve výpovědi jako výpovědní důvod (tj. nezaplacení nájemného za tři měsíce).

Nejvyšší soud pak k tomu uvedl, že „[...] ani jednou z výše uvedených upomínek nebylo žalobkyni předem (před doručením Výpovědi) vytknuto závadné jednání (protiprávní stav), pro něž jí dovolatel vypověděl nájem bytu bez výpovědní doby, a sice prodlení s placením nájemného (v širším smyslu) z bytu za (celé) rozhodné období (tj. alespoň za tři měsíce)[...]“³⁴³

Co se týče formy výzvy k nápravě, nemusí být tato vyhotovena v písemné formě. Musí v ní být však specifikováno nájemcovo závadné chování (protiprávní stav), přičemž k jeho odstranění mu musí být pronajímatelem dána přiměřená doba. Nebude přitom postačující, vytkne-li pronajímatel nájemci závadné chování, aniž by z jeho jednání zároveň vyplývalo, že v případě neuposlechnutí výzvy může být nájemci dána výpověď bez výpovědní doby.³⁴⁴

Jde-li o otázku „přiměřenosti“ doby dané nájemci k odstranění závadného chování (protiprávního stavu), bude nutno tuto otázku posuzovat vždy individuálně, a to s ohledem na povahu závadného chování (protiprávního stavu) nájemce.³⁴⁵

Nejvyšší soud například dovodil, že v případě, kdy pronajímatel vytýká nájemci, že nedodržuje pravidla obvyklá pro chování v domě nebo náležitý pořádek v domě či bytě, přičemž vyzve nájemce, aby toto své závadné chování odstranil „ihned“ či „okamžitě“, nejedná se o dobu, která by byla nepřiměřená.³⁴⁶

³⁴² Ibid.

³⁴³ Ibid.

³⁴⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.

³⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

³⁴⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. března 2022, sp. zn. 26 Cdo 3310/2021. Shodně pak viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. září 2021, sp. zn. 26 Cdo 1442/2021.

Jak z uvedeného plyne, může pronajímatel k výpovědi dle § 2291 OZ přikročit jen v případě, že nájemce řádně vyzval k tomu, aby tento své závadné chování (protiprávní stav) v přiměřené době odstranil, přičemž tak může učinit až poté, co tato přiměřená doba marně uplyne.³⁴⁷

Neposkytne-li pronajímatel ve výzvě nájemci přiměřenou dobu k tomu, aby své závadné chování (protiprávní stav) odstranil, nebude splněna hmotněprávní podmínka pro dání výpovědi. Dá-li pronajímatel nájemci v takovém případě výpověď, půjde o výpověď, k níž nebude možno přihlížet (§ 2291 odst. 3 OZ).³⁴⁸ Tentýž závěr bude z logiky věci platit i v případě, že nájemce nebude pronajímatelem k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) vyzván vůbec.³⁴⁹

Jde-li o charakter zvlášť závažného porušení povinnosti nájemcem, dovodil Nejvyšší soud, že o takový případ se bude jednat nejen tehdy, půjde-li o chování nájemce, které lze už při jediném porušení povinnosti posoudit jako zvlášť závažné (např. poškození domu, které je velkého rozsahu), nýbrž též tehdy, půjde-li o chování nájemce, které by při jediném porušení povinnosti intenzitu „zvlášť závažného porušení povinnosti“ nenaplňovalo (např. ojedinělé rušení nočního klidu), avšak za zvlášť závažné porušení povinnosti jej lze považovat proto, že se takto nájemce chová opakovaně, dlouhodobě (např. soustavné rušení nočního klidu).³⁵⁰

Mutatis mutandis bude možné dovodit, že došlo ke zvlášť závažnému porušení povinnosti nájemcem tehdy, bude-li zde několik „závadných“ chování nájemce, která intenzitu zvlášť závažného porušení povinnosti naplní až ve svém souhrnu (např. pokud nájemce souběžně neplatí nájemné, ruší noční klid, jakož i jinak porušuje dobré mravy v domě).³⁵¹

V souladu s výše dovozenými judikatorními závěry pak Nejvyšší soud např. konstatoval, že jednání nájemce spočívající v soustavném slovním urážení ostatních nájemců domu a nechávání odpadků, které zapáchají, za dveřmi bytu může s ohledem na dlouhodobost a opakovanost takového jednání představovat zvlášť závažné porušení povinnosti nájemcem.³⁵²

Pokud jde o otázku přezkumu oprávněnosti výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ, judikoval Nejvyšší soud, že i v tomto případě se uplatní řízení o přezkumu výpovědi soudem dle § 2290 OZ.³⁵³

Při posuzování oprávněnosti výpovědi bez výpovědní doby jsou pak relevantní pouze skutečnosti, které pronajímatel uvedl jednak ve výzvě k odstranění závadného chování

³⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

³⁴⁸ Ibid. K otázce doručování výzvy manželům jako společným nájemcům bytu viz podkapitulu 6.1.2.

³⁴⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.

³⁵⁰ Ibid.

³⁵¹ Ibid.

³⁵² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. září 2021, sp. zn. 26 Cdo 1442/2021.

³⁵³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. srpna 2021, sp. zn. 26 Cdo 1502/2021.

(protiprávního stavu), jednak ve výpovědi. Význam tak nemají skutečnosti, které pronajímatel nájemci (ve výzvě či výpovědi) nevytýkal; stejně tak budou bez významu skutečnosti nastalé až v době po doručení výpovědi nájemci.³⁵⁴

Na začátku této podkapitoly jsem uvedl, že budou-li splněny podmínky jak výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ, tak výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, bude záležet na vůli pronajímatele, pro který z těchto způsobů ukončení nájemního vztahu se rozhodne.

Dle názoru Nejvyššího soudu však právo volby mezi výpovědí bez výpovědní doby dle § 2291 a výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ nebude pronajímateli svědčit tehdy, půjde-li o závadné chování (protiprávní stav), které nájemce napravit nemůže. Bude-li pro povahu porušené povinnosti (protiprávního stavu) vyloučeno, aby nájemce své závadné chování (protiprávní stav) napravit, není ani důvod, aby pronajímatel poskytl nájemci přiměřenou dobu k nápravě. V takovém případě bude namístě, aby pronajímatel nájemci nájem vypověděl nikoliv dle ust. § 2291 OZ, nýbrž dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, tedy s tříměsíční výpovědní dobou. To dle názoru Nejvyššího soudu koresponduje i se skutečností, že ve všech v ust. § 2291 odst. 2 OZ vypočtených případech jde o zvlášť závažná porušení povinnosti, která nájemce napravit může (např. zaplacením dlužného nájemného). Naopak v případě odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin jde o skutečnost, kterou nájemce „napravit“ nemůže, čemuž též odpovídá systematické zařazení tohoto výpovědního důvodu v rámci ustanovení umožňujících vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době [§ 2288 odst. 1 písm. b) OZ].³⁵⁵

Dlužno dodat, že názor, který vyslovil Nejvyšší soud ve shora uvedeném rozhodnutí, není mezi právními teoretiky přijímán bezvýhradně. Například Hulmák s Bezouškou se závěry dovozenými Nejvyšším soudem nesouhlasí, přičemž tento svůj nesouhlas podporují níže uvedenými argumenty.

Citovaní autoři se nejprve zabývají tím, jaký účel zákonodárce výpovědí bez výpovědní doby sleduje.

Nesdílí přitom názor Nejvyššího soudu, že primárním účelem výpovědi bez výpovědní doby není skončení nájmu, nýbrž že je určena pro pronajímatele, kteří preferují co nejrychlejší odstranění závadného chování (protiprávního stavu) a pokračování nájmu. Účel institutu výpovědi bez výpovědní doby je dle jejich názoru jiný – je jím sankcionování nájemce v situaci, kdy po pronajímateli nelze spravedlivě požadovat, aby dodržel výpovědní dobu. Tento úmysl zákonodárce lze sledovat též v jiných případech – autor příkladmo uvádí rozlišování podstatného

³⁵⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. března 2022, sp. zn. 26 Cdo 3310/2021.

³⁵⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

a nepodstatného porušení smluvní povinnosti prodlením dle § 1977 a § 1978 OZ či rozlišení výpovědi z pracovního poměru (§ 50 ZP) a okamžitého zrušení pracovního poměru (§ 55 ZP).³⁵⁶

Názor vyjádřený Nejvyšším soudem – tj. že účelem výpovědi bez výpovědní doby je okamžitá náprava závadného chování nájemce a pokračování nájmu – nelze dle názoru citovaných autorů odůvodnit ani tím, že podmínkou výpovědi bez výpovědní doby je poskytnutí přiměřené doby k nápravě. Dle názoru autorů je účelem tohoto pravidla ochránit nájemce před tím, aby se ze dne na den neocitl bez právního titulu k bydlení v případech, kdy je schopen své závadné chování napravit.³⁵⁷

Citovaní autoři tedy mají za to, že by bylo v rozporu s účelem výpovědi bez výpovědní doby, jakož i účelem přiměřené doby k odstranění závadného chování, pokud bychom dovozovali, že možnost použití výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ je omezena jen na případy, kdy půjde o napravitelné závadné chování (protiprávní stav) nájemce.³⁵⁸

Skutečnost, že závěr formulovaný Nejvyšším soudem nemůže obstát, je dle názoru citovaných autorů podtržena i tím, že pokud nájemce např. nezaplatí nájemné a náklady na služby za alespoň tři měsíce, může pronajímatel – po uplynutí přiměřené doby dané k nápravě – nájem vypovědět; zničí-li však nájemce starožitný nábytek v bytě v daleko vyšší hodnotě, výpověď bez výpovědní doby by možná nebyla.³⁵⁹

S ohledem na již uvedené nabízí citovaní autoři dotvoření pravidla upraveného v ust. § 2291 odst. 3 OZ za pomoci tzv. teleologické redukce³⁶⁰. Třebaže by za použití čistě jazykového výkladu bylo možno dojít k závěru, že poskytnout přiměřenou dobu k nápravě dle § 2291 odst. 3 OZ je třeba vždy, omezí se nutnost jejího poskytnutí jen na případy, kdy její dání má – vzhledem k povaze závadného chování (protiprávního stavu) nájemce – vůbec smysl.³⁶¹

Otázkou smysluplnosti poskytnutí výzvy k nápravě se dle názoru citovaných autorů bude nutné zabývat zejména v těchto případech³⁶²:

- protiprávní stav je takové povahy, že možnost jeho nápravy nájemcem je objektivně vyloučena;

³⁵⁶ HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr. Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. *Právní rozhledy*[online]. 2017, **2017**(20) [cit. 2022-06-22]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrg5pxa4s7giyf6427g4ydi&groupIndex=0&rowIndex=0>

³⁵⁷ Ibid.

³⁵⁸ Ibid.

³⁵⁹ Ibid.

³⁶⁰ K dotváření práva za pomoci tzv. teleologické redukce viz např. náleze Ústavního soudu ze dne 13. prosince 2007, sp. zn. I. ÚS 318/06.

³⁶¹ HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr. Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. *Právní rozhledy*[online]. 2017, **2017**(20) [cit. 2022-06-22]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrg5pxa4s7giyf6427g4ydi&groupIndex=0&rowIndex=0>

³⁶² Ibid.

- z jednání nájemce již při porušení povinnosti vyplývá, že nápravu odmítá;
- vzhledem k tomu, že nájemce závadné chování opakuje, se výzva k nápravě jeví jako neúčelná;
- nápravu je třeba provést okamžitě, neboť jakékoliv další prodlení značně ohrožuje pronajímatelův zájem.

Úvahu, že výzva k nápravě se má uplatnit jen tehdy, může-li vůbec plnit svoji funkci, lze vysledovat též na jiných místech OZ.³⁶³

V německém BGB je pak v případě výpovědi bez výpovědní doby výslovně upraveno, že poskytnutí přiměřené lhůty k nápravě není nutné mj. tehdy, pokud poskytnutí takové lhůty zjevně „neslibuje žádný úspěch“ (srov. § 543 odst. 3 bod první BGB).

Konečně citovaní autoři též upozorňují na to, že obsahem demonstrativně vypočtených případů zvláště závažného porušení povinnosti nájemcem v ust. § 2291 odst. 2 OZ nejsou jen případy porušení povinností, které lze napravit. V citovaném ustanovení totiž zákon výslovně hovoří o poškozování bytu či domu závažným nebo *nenapravitelným* způsobem.³⁶⁴

Hulmákovu a Bezouškovu argumentaci považuji za velmi solidní. Dle mého názoru nebylo úmyslem zákonodárce, aby použití výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ bylo možné toliko v případech, v nichž jde o porušení povinnosti nájemce, které je spojeno s možností poskytnutí přiměřené doby k nápravě. Sám zákonodárce s možností výpovědi bez výpovědní doby v případě, kdy náprava závadného chování (protiprávního stavu) není možná, počítá. Toto *expressis verbis* plyne z § 2291 odst. 2 OZ, který umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, kdy nájemce poškozuje byt nebo dům závažným či *nenapravitelným* způsobem. Neshledávám žádný rozumný důvod, proč by pronajímatel např. v případě, že je nájemce odsouzen pro zvláště závažný úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli, musel dodržet tříměsíční výpovědní dobu jen proto, že jde o skutečnost, kterou nemůže nájemce vlastním jednáním napravit, když v případě, že nezaplatí nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tři měsíců, by k výpovědi bez výpovědní doby oprávněn byl.

Dle mého názoru je tak nutno přisvědčit názoru citovaných autorů a dojít k závěru, že jazykový výklad ust. § 2291 odst. 3 OZ je širší, než to vyžaduje jeho účel. Proto je namístě použít tzv. teleologickou redukci a na požadavku poskytnutí přiměřené doby k nápravě trvat jen tehdy, má-li poskytnutí takové doby vůbec smysl³⁶⁵. Bude-li protiprávní stav takové povahy, že jej

³⁶³ Srov. např. § 2021 odst. 1.

³⁶⁴ HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr. Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. *Právní rozhledy*[online]. 2017, 2017(20) [cit. 2022-06-22]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembg5pxa4s7giyf6427g4ydi&groupIndex=0&rowIndex=0>

³⁶⁵ Pro případy, kdy je nutno se nad smysluplností poskytnutí přiměřené doby k nápravě zamyslet, viz výše.

v přiměřené době napravit nelze, je poskytnutí takové doby zbytečné. V takovém případě však nemůže být neposkytnutí přiměřené doby k nápravě sankcionováno zdánlivostí.

Vzhledem k tomu, že teleologická redukce je v podstatě protikladem k analogii, když za její pomoci stanovujeme, že se interpretované ustanovení na určitý (úzce vymezený) okruh případů nevztahuje, je třeba k jejímu použití přistupovat velmi obezřetně. Vystane-li pochybnost, zda je v konkrétním případě nutno přiměřenou dobu k nápravě poskytnout, přikláním se spíše k tomu, aby pronajímatel z opatrnosti nájemci takovou dobu k nápravě poskytl.

De lege ferenda by se zákonodárce mohl inspirovat německou právní úpravou, která, jak již bylo uvedeno výše, v určitých případech poskytnutí přiměřené doby k nápravě nevyžaduje. Ustanovení § 2291 odst. 3 OZ by bylo možno reformulovat například tak, že za větu poslední citovaného ustanovení se doplní následující věta: „*Přiměřená doba k odstranění závadného chování, popřípadě protiprávního stavu nemusí být poskytnuta, nelze-li to po pronajímateli spravedlivě požadovat.*“

Závěrem si dovoluji upozornit na další z názorů, který Nejvyšší soud v již citovaném rozhodnutí vyslovil. Nejvyšší soud totiž došel k závěru, že vzhledem k tomu, že předmětem řízení byla výpověď bez výpovědní doby dle § 2291 OZ, nemohl se zabývat tím, zda by porušení povinnosti nájemcem nemohlo naplnit výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ.³⁶⁶

Hulmák s Bezouškou v této souvislosti upozorňují na institut konverze právního jednání³⁶⁷ (§ 575 OZ) řešící případ, kdy právní jednání je sice neplatné, avšak – vzhledem k tomu, že splňuje náležitosti jiného právního jednání – jej lze posoudit jako toto jiné právní jednání. Dle jejich názoru lze přitom tento institut použít i v případě zdánlivého právního jednání, není-li zdánlivost vyvolána (jako je tomu v posuzovaném případě) absencí pojmových znaků právního jednání.³⁶⁸

Vzhledem k tomu, že vůle pronajímatele směřuje v případě výpovědi dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ k témuž následku jako v případě výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ, tj. ke skončení nájmu, je dle jejich názoru možné posoudit výpověď bez výpovědní doby dle § 2291 OZ, která bude např. pro absenci předchozí výzvy k nápravě zdánlivá, jako výpověď dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, tj. jako výpověď s tříměsíční výpovědní dobou. Tento následek přitom nastane *ex lege*. Nutno dodat, že uvedené bude platit jen v případě, bude-li projev

³⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

³⁶⁷ K tomu srov. též § 553 odst. 2 OZ, kde zákonodárce předvídá možnost učinit za pomoci dodatečného vyjasnění ze zdánlivého právního jednání (byť za pomoci fikce) právní jednání bezvadné, a to s účinky *ex tunc*.

³⁶⁸ HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr. Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. *Právní rozhledy*[online]. 2017, 2017(20) [cit. 2022-06-22]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrg5pxa4s7giyf6427g4ydi&groupIndex=0&rowIndex=0>

vůle, který má být jako výpověď s tříměsíční výpovědní dobou posouzen, splňovat veškeré zákonem předvídané náležitosti (§ 2286, § 2288 odst. 3 OZ).³⁶⁹

Citovaní autoři v této souvislosti dále připomínají, že řešení spočívající v konverzi neúčinné výpovědi bez výpovědní doby na výpověď s výpovědní dobou se připouští též v německé literatuře a judikatuře (srov. § 140 BGB), když významné je, aby nájemce mohl (ať už z výpovědi samotné, či z okolností) dovést úmysl pronajímatele ukončit nájem v nejbližším možném termínu. Tak tomu bude např. v případě, kdy samotná výpověď obsahuje prohlášení, že se má podpůrně posoudit jako výpověď s výpovědní dobou, či v případě, kdy nájemce odevzdá byt pronajímateli.³⁷⁰

Aby mohlo ke konverzi právního jednání dojít, musí jiné právní jednání vyjadřovat vůli osoby, která toto právní jednání činí.³⁷¹ Jinými slovy – konverzi je možné použít tehdy, lze-li předpokládat, že jednájící by jiné právní jednání učinil, pokud by o neplatnosti jím učiněného právního jednání věděl.³⁷² Vystanou-li přitom pochybnosti stran toho, zda jiné právní jednání vyjadřuje vůli jednájícího, konverze se neuplatní.³⁷³

Dle komentářové literatury je možnost použití konverze omezena na případy, kdy v zákoně jsou upravena různá právní jednání, jimiž sice má být dosaženo téhož účelu, avšak jejich zákonné předpoklady jsou odstupňovány s ohledem na to, jakým způsobem tohoto účelu mají dosáhnout.³⁷⁴

Jako příklad použití konverze je uvedena situace, kdy jiné právní jednání nepožaduje existenci náležitosti, jejíž absence způsobuje neplatnost učiněného právního jednání (např. konverze výpovědi bez výpovědní doby na výpověď s výpovědní dobou v případě absence odůvodnění výpovědi), a dále pak situace, kdy jiné právní jednání nevyžaduje, aby byly naplněny předpoklady, jejichž nenaplnění neplatnost učiněného právního jednání způsobilo (např. konverze odstoupení od smlouvy na výpověď, nejsou-li naplněny předpoklady pro odstoupení).³⁷⁵

S ohledem na shora uvedený výklad lze názoru Hulmákové a Bezouškové přisvědčit.

Nastane-li situaci, kdy se k výpovědi bez výpovědní doby nebude přihlížet z důvodu absence předchozí výzvy pronajímatele k nápravě, bude dle mého názoru možné uvažovat, zda nedošlo ke konverzi této výpovědi na výpověď s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 písm. a)

³⁶⁹ Ibid.

³⁷⁰ Ibid.

³⁷¹ Z oblasti pracovního práva srov. kritizované usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. listopadu 2010, sp. zn. 21 Cdo 4355/2009.

³⁷² BERAN, Vladimír. In PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 636. ISBN 978-80-7400-747-7.

³⁷³ HANDLAR, Jiří. In LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1835. ISBN 978-80-7400-852-8.

³⁷⁴ Ibid., s. 1834.

³⁷⁵ BERAN, Vladimír. In PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 636. ISBN 978-80-7400-747-7.

OZ. Na skutečnost, zda ke konverzi došlo, či nikoliv, bude nutno usuzovat zejména z toho, zda výpověď s tříměsíční výpovědní dobou vyjadřuje vůli jednatího, tj. v našem případě pronajímatele.

Nehledě na zde uvedené však zastávám spíše rezervovaný postoj, a to zejména jde-li o otázku uplatnitelnosti institutu konverze v praxi. Používání tohoto institutu jistě nepřispívá k právní jistotě stran, přičemž si lze představit celou řadu problémů, které s používáním tohoto institutu v praxi mohou být spojeny. I samotná skutečnost, zda v konkrétním případě ke konverzi došlo, či nikoliv, může být totiž sporná.

Použití konverze v případě výpovědi bez výpovědní doby bych tak omezil pouze na případy, kdy bude z okolností konkrétního případu jednoznačně vyplývat, že pronajímatel by výpověď s tříměsíční výpovědní dobou – pokud by o zdánlivosti jím dané výpovědi věděl – učinil.³⁷⁶

V následujícím textu se budu zabývat jednotlivými výpovědními důvody, které pronajímateli v případě výpovědi bez výpovědní doby svědčí.

5.4.2. Nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tři měsíců

Případy, které zákonodárce považuje za porušení povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem, jsou vypočteny v ust. § 2291 odst. 2 OZ.

V souladu s tímto ustanovením bude pronajímateli svědčit právo nájem vypovědět, nezaplatí-li nájemce nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tři měsíců, poškozují-li byt či dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody či obtíže pronajímateli nebo osobám, které bydlí v domě, nebo pokud užívá neoprávněně byt jiným způsobem či k jinému než ujednanému účelu.

Vzhledem k tomu, že v případě výčtu případů zvlášť závažných porušení povinnosti nájemce se jedná o výčet demonstrativní³⁷⁷, bude jako zvlášť závažná porušení povinnosti možné klasifikovat též jiná protiprávní jednání nájemce, která jsou svojí intenzitou srovnatelná s jednáními výslovně upravenými v § 2291 odst. 2 OZ.³⁷⁸

Prvním zvlášť závažným porušením povinnosti nájemce, kterým se budu zabývat, je nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tři měsíců.

³⁷⁶ Jak plyne z recentní judikatury, setrvává však Nejvyšší soud i nadále na svém názoru vyjádřeném v rozsudku ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016. O konverzi výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ na výpověď s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ tak patrně nebude možno uvažovat. Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. července 2021, sp. zn. 26 Cdo 266/2021.

³⁷⁷ Srov. v citovaném ustanovení užití příslovce „zejména“.

³⁷⁸ BAJURA, Jan, op. cit., s. 42.

Předně uvádím, že v případě výpovědního důvodu spočívajícího v nezaplacení nájemného a nákladů za služby nejde o žádnou novinku. Obdobně formulovaný výpovědní důvod totiž obsahovala již předešlá právní úprava.

Občanský zákoník z roku 1964 rozebíraný výpovědní důvod upravoval nejprve v § 711 odst. 1 písm. d), a to v tomto znění: „*Pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu z těchto důvodů, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce.*“³⁷⁹ Následně byl tento výpovědní důvod reformulován a přemístěn do § 711 odst. 2 písm. b)³⁸⁰ s následujícím zněním: „*Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (...)*“³⁸¹

Jak je patrné, kladl zákonodárce před novelou provedenou zák. č. 107/2006 Sb. důraz na délku prodlení; po novele naopak na výši dlužného nájemného a služeb. Dle Bajury lze pak konstatovat, že s ohledem na znění § 2291 odst. 2 OZ se občanský zákoník navrácí ke znění OZ 64 účinnému do 30. března 2006, avšak s několika rozdíly.³⁸²

Občanský zákoník spojuje – na rozdíl od občanského zákoníku z roku 1964 – nájemné a náklady za služby – spojkou „a“, a nikoliv spojkou „nebo“. Odlišně formuluje též délku období, po jehož uplynutí již bude výpovědní důvod naplněn. Dle jeho znění je vyžadováno nezaplacení nájemného a nákladů za služby „za dobu alespoň tří měsíců“; dle znění občanského zákoníku z roku 1964 před zmíněnou novelou pak bylo vyžadováno nezaplacení nájemného nebo nákladů za služby „za dobu delší než tři měsíce“³⁸³.

Konečně odlišností je rovněž to, že občanský zákoník z roku 1964 považoval nezaplacení nájemného nebo nákladů za služby – na rozdíl od občanského zákoníku – za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu.

Z hlediska právní jistoty stran je velmi podstatné, jak nyní účinné znění výpovědního důvodu spočívajícího v neplacení nájemného interpretovat.

³⁷⁹ Znění účinné od 1. ledna 1992 do 30. března 2006.

³⁸⁰ Stalo se tak novelou provedenou zák. č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

³⁸¹ Znění účinné od 31. března 2006 do 31. prosince 2013.

³⁸² BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1300.

³⁸³ Ibid., s. 1300.

V odborné literatuře lze přitom vysledovat v zásadě dva přístupy k nastíněnému problému, a to v závislosti na tom, zda je akcent kladen na období, za něž nájemce nájemné neplatí, či naopak na výši dlužného nájemného, která musí v souhrnu dosáhnout určité částky.

Např. Bajura se Salačem chápou³⁸⁴ nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců tak, že nájemce nezaplatil zcela či zčásti nájemné za tři měsíce (např. březen, duben a květen). Měsíce, za něž nebylo nájemné nájemcem zapláceno, přitom nemusí jít po sobě (může tak jít např. o březen, duben a srpen). Je pak nevýznamné, zda nájemce nezaplatil část nájemného či část nákladů za služby – podstatné je, že za daný měsíc nezaplatil částku rovnající se součtu nájemného a nákladů za služby v plné výši.³⁸⁵

Janoušková zastává názor, že rozebíraný výpovědní důvod bude – s ohledem na zřetelně sankční charakter výpovědi bez výpovědní doby – naplněn tehdy, neuhradí-li nájemce částku ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a nákladů na služby. Dle jejího názoru je tak pro naplnění daného výpovědního důvodu rozhodující nikoliv doba, po kterou nájemce nájemné a náklady za služby neplatí, nýbrž výše dlužné částky.³⁸⁶

Dle Kabelkové a Selucké nelze připustit výklad, že jakákoliv výše dluhu na nájemném a zálohách za služby, jež je časově charakterizována za dobu tří měsíců, povede ke vzniku práva pronajímatele nájem dle § 2291 OZ vypovědět. Je totiž vždy nutné, aby byla naplněna generální klauzule vzniku práva výpovědi bez výpovědní doby – tj. zvlášť závažné porušení povinnosti nájemcem. V daném případě to znamená, že dluh dle § 2291 odst. 2 OZ musí mít atributy kvalifikovaného dluhu, tj. musí jít o dluh mající atributy zvlášť závažného porušení povinnosti nájemcem.³⁸⁷

S ohledem na výše uvedené citované autorky uzavírají, že navzdory dikci § 2291 odst. 2 OZ bude rozebíraný výpovědní důvod naplněn tehdy, bude-li výše dluhu odpovídat částce rovnající se platbám na nájemném a nákladech na služby za tři měsíce.³⁸⁸

Konečně dle Svatoňové je při interpretaci ust. § 2291 odst. 2 OZ nutno vycházet z výše tří měsíčních plnění; nikoliv tedy ze skutečnosti, zda nájemce nájemné platil v plné výši po dobu tří po sobě jdoucích měsíců.³⁸⁹

³⁸⁴ V návaznosti na judikaturu, která vznikla k § 711 odst. 1 písm. d) OZ 64 do 30. března 2006.

³⁸⁵ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1300–1301. Ze starší judikatury viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. října 2008, sp. zn. 26 Cdo 1909/2007.

³⁸⁶ JANOUSKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2464.

³⁸⁷ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 471.

³⁸⁸ Ibid., s. 471.

³⁸⁹ SVATOŇOVÁ, Eva. Výpovědní důvody nájmu bytu bez výpovědní doby (dle o. z. a BGB). *Bulletin advokacie* [online]. 2014 [cit. 2022-07-07]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/vypovedni-duvody-najmu-bytu-bez-vypovedni-doby-dle-o.-z.-a-bgb#ftn1>

Lze shrnout, že většina citovaných autorů se kloní k tomu, že pro naplnění výpovědního důvodu spočívajícího v nezaplacení nájemného a nákladů za služby není postačující, pokud nájemce nezplatí (byť částečně) nájemné a náklady za služby za tři měsíce. Naplněnost či nenaplněnost výpovědního důvodu se naopak odvíjí od toho, zda celková výše dluhu dosáhne souhrnu částek odpovídajícím nájemnému a nákladům na služby za alespoň tři měsíce.

Proti shora uvedeným závěrům se ve svém srovnávacím komentáři vymezuje Bezouška.

Citovaný autor nejprve podrobuje kritice právní úpravu obsaženou v § 711 odst. 2 písm. b) OZ 64. Má přitom za to, že pojem „hrubé porušení“ povinnosti nájemce nelze redukovat na pouhou početní operaci, jež se odvíjí od výše sjednaných plnění. Nájemce by totiž v tomto případě mohl postupovat tak, že bude na nájemném dlouhodobě platit např. o 20 % nižší částku, a pronajímatel tak získá důvod k výpovědi až po delší době. Autor konstatuje, že zákonodárce na tuto úpravu v občanském zákoníku nenavázal.³⁹⁰

Vzhledem k tomu, že zákonodárce výpovědní důvod spočívající v neplacení nájemného a nákladů za služby přesunul z kategorie „hrubého porušení povinnosti“ do kategorie „zvlášť závažného porušení povinnosti“, nelze dle názoru autora plně navázat ani na judikaturu vzniknuvší ve vztahu k § 711 odst. 1 písm. d) OZ 64.³⁹¹

Dle názoru citovaného autora např. nelze hovořit o zvlášť závažném porušení povinnosti nájemcem v případě, pokud je tento v prodlení s úhradou nájemného za první měsíc o 2.700 Kč, za druhý měsíc o 2.200 Kč a za třetí měsíc o 2.650 Kč, činí-li měsíční nájemné 13.600 Kč.³⁹²

Bude-li však měsíční nájemné ujednáno v částce 2.800 Kč, pak již výše uvedené prodlení nájemce jako zvlášť závažné porušení jeho povinnosti kvalifikovat lze.³⁹³

Autor má za to, že zákonodárce v § 2291 odst. 1 a 2 OZ vytvořil pružnější pravidlo, které umožňuje zohlednit okolnosti konkrétního případu, přičemž je nutno vyjít z toho, že³⁹⁴:

- zákon již nepožaduje, aby výše dlužného nájemného a nákladů za služby dosáhla ve svém souhrnu určité konkrétní výše;
- zákon explicitně stanoví, že nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců patří do kategorie zvlášť závažného porušení povinností nájemce;
- zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce je takového charakteru, že po pronajímateli nelze rozumně požadovat, aby nájem nájemci vypověděl s poskytnutím výpovědní doby.

³⁹⁰ BEZOUŠKA, Petr, op. cit., s. 49.

³⁹¹ Ibid., s. 49.

³⁹² Ibid., s. 49.

³⁹³ Ibid., s. 49.

³⁹⁴ Ibid., s. 49.

Aby tak mohlo být prodlení nájemce s placením nájemného a nákladů za služby označeno jako zvlášť závažné porušení povinnosti, musí se dle názoru citovaného autora jednat o prodlení podstatné, přičemž podstatnost může být dána nejen výší dlužných částek, nýbrž i počtem měsíců, za které nájemce nájemné dluží (třebaže výši jednotlivých dlužných částek za podstatnou považovat nelze).³⁹⁵

Lze tedy uzavřít, že dle názoru citovaného autora je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď, je-li tento v prodlení s placením nájemného a nákladů za služby za alespoň tři měsíce, přičemž dluh nemusí být roven trojnásobku měsíčních plateb. Částky dlužného nájemného a nákladů za služby za tyto tři měsíce však v takovém případě musejí být podstatné (aby byl naplněn znak zvlášť závažného porušení povinnosti nájemcem). Právo pronajímatele nájem vypovědět pak založí též dlouhotrvající platby v nižší než sjednané výši, třebaže jednotlivé měsíční částky nebude možno považovat za podstatné.³⁹⁶

Pro ucelenou představu o interpretaci výpovědního důvodu spočívajícího v nezaplacení nájemného je třeba vzít v potaz též dostupnou recentní judikaturu, která však není početná, protože bude nutné vyčkat jejího dalšího vývoje.

V rozhodnutí z července roku 2021 se Nejvyšší soud například zabýval tím, zda lze za oprávněnou považovat výpověď, kterou dal pronajímatel nájemci z důvodu nezaplacení nájemného v situaci, kdy výše dlužného nájemného činila v souhrnu 1.000 Kč, přičemž měsíční nájemné bylo sjednáno v částce 100 Kč.³⁹⁷

Nejvyšší soud k tomu – s odkazem na judikaturu vzniknuvší ve vztahu k § 711 odst. 2 písm. b) OZ 64 – uvedl, že již za dřívější právní úpravy byl výpovědní důvod spočívající v nezaplacení nájemného zjevně sankční povahy; jeho cílem bylo postihnout hrubé porušení povinnosti nájemce. Již samo nezaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu zákon explicitně označoval za hrubé porušení povinnosti nájemce. V této souvislosti nesmí být ztraceno ze zřetele, že placení nájemného patří k základním povinnostem nájemce bytu. Výše, v jaké bylo měsíční nájemné sjednáno, přitom není právně významná. Pokud by tomu tak bylo, pak by byl nájemce, který neplatí symbolické nájemné, prakticky nepostižitelný.³⁹⁸

³⁹⁵ Ibid., s. 49.

³⁹⁶ Ibid., s. 49.

³⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. července 2021, sp. zn. 26 Cdo 266/2021.

³⁹⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2018, sp. zn. 26 Cdo 1809/2018. Opačně viz kritický komentář Tégl a Melzera: TÉGL, Petr, MELZER, Filip. K rozsudku NS ve věci výpovědi nájmu bytu pro neplacení symbolického nájemného. *Bulletin advokacie* [online]. 2019, 2019(9), 67–69 [cit. 2022-07-09]. Dostupné z:

Dále se přihlásil k závěrům, k nimž došel v jiném svém rozhodnutí již v roce 2018³⁹⁹, a sice že o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemcem se bude jednat nejen v případě chování nájemce, které je možno již při jediném porušení povinnosti považovat za zvlášť závažné (např. velké poškození domu), ale také v případě, kdy chování nájemce – pokud by bylo ojedinělé – by intenzitu zvlášť závažného porušení nenaplněovalo (např. nezaplacení jednoho nájemného), avšak za zvlášť závažné jej lze považovat vzhledem k jeho opakování či dlouhodobosti (např. dlouhodobé neplacení nájemného, kdy dlužné nájemné převyšuje trojnásobek nájemného a nákladů za služby). Případně se též může jednat o několik závadných jednání, jež až ve svém souhrnu dosahují intenzity zvlášť závažného porušení povinnosti nájemce (např. pokud nájemce opakovaně neplatí nájemné, ruší noční klid, jakož i porušuje dobré mravy v domě).

V projednávané věci došel Nejvyšší soud – ve světle výše uvedeného – k závěru, že neplatí-li nájemce nájemné dlouhodobě (v posuzovaném případě po dobu deseti měsíců), může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a to přestože bylo měsíční nájemné ujednáno v částce 100 Kč a celková výše dlužného nájemného činila pouze 1.000 Kč. V uvedeném případě je tak rozhodná nikoliv výše dlužného nájemného, nýbrž jeho dlouhodobé neplacení.⁴⁰⁰

Pokud jde o odpověď na otázku, která byla nastíněna již dříve, tato se z citovaného rozhodnutí bohužel explicitně nepodává. Vzhledem k tomu, že Nejvyšší soud na několika místech odkazuje na ust. § 711 odst. 2 písm. b) OZ 64, které pro naplnění výpovědního důvodu spočívajícího v neplacení nájemného předpokládalo, že dlužné nájemné dosáhne částky rovnající se trojnásobku měsíčního nájemného a nákladů na služby, jakož i vzhledem k tomu, že v rozhodnutí uvádí následující: „(...) *dlouhodobé neplacení nájemného, takže dluh převyšuje trojnásobek nájemného a nákladů na služby* (...)“⁴⁰¹, lze spíše usuzovat na to, že Nejvyšší soud stále setrvává v názoru, že pro naplnění rozebíraného výpovědního důvodu je nutné, aby výše dlužného nájemného dosáhla alespoň částky rovnající se trojnásobku nájemného a nákladů za služby.⁴⁰²

Z nabídnutých názorů shledávám nejpriléhavějším názor Bezouškův, který zdůrazňuje, že pro naplnění výpovědního důvodu spočívajícího v neplacení nájemného nemůže být rozhodující prostý součet částek odpovídajících nájemnému a nákladům za služby za tři měsíce, nýbrž že má

<https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njptembrhfpweyk7hfpngxzwg4&groupIndex=0&rowIndex=0>

³⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.

⁴⁰⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. července 2021, sp. zn. 26 Cdo 266/2021.

⁴⁰¹ Ibid.

⁴⁰² Z dalších rozhodnutí lze uvést již citované usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. května 2020, sp. zn. 26 Cdo 941/2020, v němž tento soud při posuzování naplněnosti výpovědního důvodu spočívajícího v neplacení nájemného též vycházel z prostého matematického součtu tří měsíčních nájemných.

být vycházeno z toho, zda lze prodlení nájemce s placením nájemného *in concreto* považovat za podstatné. Podstatnost prodlení nájemce přitom dle jeho názoru může být dána i délkou období, za něž nájemce nájemné neplatí – tak tomu bude například tehdy, bude-li nájemce platit nájemné po dobu osmi měsíců ve výši o 20 % nižší.

Pokud bychom připustili názor, že výpovědní důvod spočívající v neplacení nájemného bude naplněn až tehdy, dosáhne-li výše dluhu částky odpovídající trojnásobku nájemného a nákladů za služby, znamenalo by to, že bude-li sjednané měsíční nájemné činit například 10.000 Kč, přičemž nájemce bude každý měsíc hradit o 1.000 Kč méně, vzniklo by pronajímateli právo nájem vypovědět až po 30 měsících – tedy až po 2,5 letech.⁴⁰³

Jak je patrné z mnou uvedeného modelového příkladu, vedla by nutnost trvat na dosažení částky odpovídající trojnásobku nájemného a nákladů za služby k absurdním závěrům. Nájemce by mohl porušovat svoji základní povinnost z nájmu, přičemž by však za toto své jednání byl prakticky nepostižitelný. Toto však jistě úmyslem zákonodárce nebylo.

S ohledem na shora uvedené bude dle mého názoru nutné mezi jednotlivými porušeními nájemce spočívajícími v neplacení nájemného diferencovat. Bude tak na pronajímateli, resp. na soudu, aby v každém jednotlivém případě vyhodnotil, zda neplacení nájemného nájemcem již lze za zvlášť závažné porušení povinnosti považovat. Vezme přitom v úvahu jak výši dlužných částek, tak délku období, za něž nájemné nebylo hrazeno.

Dokáží si představit, že bude-li nájemné sjednáno ve výši 10.000 Kč, přičemž nájemce bude za každý měsíc v prodlení s platbou ve výši 9.000 Kč, lze o naplnění výpovědního důvodu uvažovat. Bude-li však nájemce za každý měsíc v prodlení s platbou ve výši 3.000 Kč, výpovědní důvod spočívající v neplacení nájemného nájemcem dle mého názoru po třech měsících naplněn nebude. Takové porušení povinnosti nájemce totiž nelze považovat za podstatné. V tomto případě tak bude nutné vyčkat delšího období neplacení nájemného nájemcem.

Úpravu výpovědního důvodu spočívajícího v neplacení nájemného v občanském zákoníku nepovažuji za zdařilou. Jak je totiž patrné, ustanovení § 2291 odst. 2 OZ připouští více výkladů, a může se proto v praxi stát zdrojem interpretačních problémů.

Německý BGB upravuje výpovědní důvod spočívající v neplacení nájemného nájemcem precizněji, když neplacení nájemného nájemcem je obsahem dvou skutkových podstat [srov. § 543 odst. 2 bod třetí písm. a) a b) BGB].

⁴⁰³ Pro zjednodušení vycházím v modelovém příkladu pouze z částek nájemného, nikoliv též částek nákladů za služby.

První skutková podstata umožňuje pronajímateli nájem vypovědět bez výpovědní doby, je-li nájemce v prodlení s placením nájemného či jeho nezanedbatelné části⁴⁰⁴ po dvě po sobě jdoucí období. Druhá skutková podstata pak bude naplněna v případě, je-li nájemce v prodlení s placením nájemného ve výši odpovídající dvěma měsíčním nájemným, a to v období delším než dva měsíce.

Řešení zvolené německým zákonodárcem považují za velmi zdařilé. V případě obou skutkových podstat kombinuje jednak hledisko časové, jednak hledisko zdůrazňující, že výše dlužného nájemného musí dosáhnout určité částky. V případě první skutkové podstaty je vyžadováno, aby byl nájemce v prodlení s úhradou ve dvou obdobích po sobě jdoucích. Druhá skutková podstata pak na tomto požadavku nelpí. V jejím případě je postačující, že výše nájemného v souhrnu dosáhne zákonem předvídané částky, přičemž zároveň musí být splněno, že prodlení nájemce s úhradou nájemného je delší než dva měsíce.

De lege ferenda by se český zákonodárcem mohl inspirovat úpravou obsaženou v BGB. Přispělo by to dle mého názoru k větší přehlednosti, jasnosti i srozumitelnosti rozebíraného výpovědního důvodu. Pronajímateli by navíc byla dána možnost pružněji reagovat na různé situace, s nimiž se lze v případě neplacení nájemného nájemcem setkat.

Jak jsem uvedl již výše, judikatury vážící se k výpovědnímu důvodu spočívajícímu v neplacení nájemného nájemcem, není mnoho. Z dostupných rozhodnutí si ještě dovoluji poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu z listopadu 2012^{405, 406}.

V citovaném rozhodnutí došel Nejvyšší soud k závěru, že pro naplnění výpovědního důvodu spočívajícího v neplacení nájemného nájemcem není právně významná okolnost, že nájemce nezaplatil úrok z prodlení. Skutečnost, že nájemce ke dni rozhodování soudu nezaplatil pronajímateli úrok z prodlení, však může být významná pro posouzení, zda výpověď daná pronajímatelem z důvodu neplacení nájemného není v rozporu s dobrými mravy.⁴⁰⁷

V dalším ze svých rozhodnutí⁴⁰⁸ se pak Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda nezaplacení nedoplatku, který vznikl zvýšením nájemného, může založit právo pronajímatele vypovědět nájemci nájem z důvodu nezaplacení nájemného.

Došel přitom k následujícímu závěru: „*Nedoplatek, který vznikne zvýšením nájemného s účinností od podání žaloby, je nájemným (jeho součástí), a proto jedna ze základních povinností*

⁴⁰⁴ Část dlužného nájemného se považuje za nikoliv zanedbatelnou tehdy, přesáhne-li výše dlužného nájemného částku odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému (srov. § 569 odst. 3 bod první BGB).

⁴⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2012, sp. zn. 26 Cdo 1778/2012.

⁴⁰⁶ Ačkoliv se jedná o rozhodnutí vzniknuvší ještě ve vztahu k právní úpravě obsažené v občanském zákoníku z roku 1964, je třeba vycházet ze závěrů v něm obsažených též v poměrech současné právní úpravy. Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. května 2020, sp. zn. 26 Cdo 941/2020.

⁴⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2012, sp. zn. 26 Cdo 1778/2012.

⁴⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 4848/2016.

nájemce – platit nájemné (§ 2213 o. z.) – tak zahrnuje (logicky) i takovýto nedoplatek. Nezaplatí-li ho nájemce řádně a včas, poruší tím své povinnosti vyplývající z nájmu a v případě, že se bude jednat o porušení hrubé či zvláště závažné, má pronajímatel právo nájem vypovědět [§ 2288 odst. 1 písm. a), § 2291 o. z.].“⁴⁰⁹

Úplným závěrem se ještě krátce vyjádřím k možnosti uložení dlužného nájemného do notářské úschovy, k otázce konkretizace výpovědního důvodu spočívajícího v nezaplacení nájemného ve výpovědi a k otázce, zda musí dluh na nájemném trvat též k okamžiku doručení výpovědi nájemci.

Vzhledem k tomu, že mohou nastat a v praxi též nastávají situace, kdy je výše nájemného sporná, umožňuje zákon, aby nájemce v takovém případě uložil dlužné nájemné, příp. jeho spornou část do notářské úschovy. Bude-li nájemce takto postupovat, právo pronajímatele nájem nájemci vypovědět nevznikne (§ 2253 odst. 1 OZ).

Jde-li o konkretizace výpovědního důvodu ve výpovědi, dovodila již dřívější judikatura, že výpovědní důvod spočívající v nezaplacení nájemného a nákladů za služby musí být ve výpovědi dostatečně určitě skutkově vymezen – tj. z výpovědi musí být patrné, na základě čeho pronajímatel dovozuje jeho naplnění. Podmínka dostatečně určité specifikace výpovědního důvodu přitom bude splněna tehdy, uvede-li pronajímatel ve výpovědi, z čeho celková dlužná částka sestává, a to nejlépe tak, že uvede, za které konkrétní měsíce nájemce nájemné nezaplatil, jakož i jaké konkrétní částky dluží.⁴¹⁰

Konečně jedná-li se o otázku, zda dluh na nájemném, který již představuje výpovědní důvod dle § 2291 odst. 2 OZ, musí existovat ke dni doručení výpovědi nájemci, lze rovněž vyjít z dřívější judikatury, z níž vyplývá, že tomu tak být nemusí.⁴¹¹ K naplnění výpovědního důvodu je postačující, dojde-li k nezaplacení nájemného (v kvalifikované výši) v době před doručením výpovědi nájemci.⁴¹² Pokud však nájemce nájemné po doručení výpovědi zaplatí, přičemž pronajímatel bude na jím dané výpovědi i nadále trvat, není vyloučeno, že by taková výpověď mohla být posouzena jako rozporná s dobrými mravy.⁴¹³ Taková situace by mohla nastat v případě, kdy příčinou toho, že nájemce nájemné nezaplatil, byla výlučně jeho objektivně existující sociální situace.⁴¹⁴

⁴⁰⁹ Ibid.

⁴¹⁰ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009.

⁴¹¹ V podrobnostech viz podkapitolu 3.3.1.

⁴¹² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009.

⁴¹³ V řízení o žalobě na vyklizení by bylo možno uvažovat též o tom, zda taková výpověď není zjevným zneužitím práva, které dle § 8 OZ nepožívá právní ochrany (KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 471).

⁴¹⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. srpna 2010, sp. zn. 26 Cdo 2000/2008 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 4253/2009.

5.4.3. Poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem

Další v demonstrativním výčtu § 2291 odst. 2 OZ obsažená skutková podstata spočívá v poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným⁴¹⁵ způsobem.

Jak je z dikce tohoto výpovědního důvodu patrné, jde o normu s relativně neurčitou hypotézou.⁴¹⁶

Dle Janouškové půjde zejména o případy, kdy poškození bytu (společných částí domu) je zásadního charakteru, přičemž tím dochází ke snížení jeho majetkové hodnoty (nejde tedy o běžné opotřebení).⁴¹⁷

Bajura se Salačem kladou důraz na skutečnost, že poškozením přímo dochází ke zhoršení kvality bydlení. Takovým poškozením tak nelze rozumět poškození, které má spíše estetický ráz.⁴¹⁸

V souladu s judikaturou vzniknuvší ještě za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964 byla při posuzování, zda porušení povinnosti nájemce dosáhlo zákonem předvídané intenzity, rozhodující úvaha, zda toto porušení je svým významem srovnatelné s neplacením nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců. K dalším hlediskům pak patřilo, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu, jaká byla motivace jeho jednání, zda nájemce doposud plnil své povinnosti, jakož i jaká doba od okamžiku porušení povinnosti uplynula.⁴¹⁹ Z těchto judikaturou dovozených závěrů lze přitom přiměřeně vyjít též v poměrech současné právní úpravy.⁴²⁰

Dle Bajury se Salačem pak vodítkem při určování hranice, kdy se již o závažné či nenapravitelné poškození jedná, může být výše odpovídající hranici trestní odpovědnosti – tj. nad 5.000 Kč^{421, 422}.

Při určování výše škody na věci se bude vycházet z její obvyklé ceny v době, kdy k poškození došlo. Zohlední se přitom, co poškozený musí k obnovení či nahrazení její funkce účelně vynaložit (§ 2969 odst. 1 OZ).

Ve vztahu k výpovědnímu důvodu spočívajícímu v poškození bytu nebo domu závažným či nenapravitelným způsobem prozatím aktuální judikatura Nejvyššího soudu absentuje. Na rozhodnutí, která přiblíží, v jakých případech již lze o závažném či nenapravitelném

⁴¹⁵ K problematice poskytnutí výzvy k nápravě v případech, že jde o nenapravitelné poškození, viz podkapitulu 5.4.1.

⁴¹⁶ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2464.

⁴¹⁷ Ibid., s. 2464.

⁴¹⁸ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1301.

⁴¹⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004.

⁴²⁰ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2464–2465.

⁴²¹ Po novele trestního zákoníku by bylo zřejmě nutné vycházet z částky 10.000 Kč – srov. § 138 odst. 1 písm. a) TZ.

⁴²² BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1301.

poškození bytu či domu hovořit, tak bude nutné teprve vyčkat. Dle mého názoru se v konkrétním případě bude možno orientovat podle výše odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a nákladů za služby. Toto hledisko však nelze přeceňovat, neboť je odvislé od výše nájemného, které si strany v konkrétním případě sjednaly. Vždy tak bude záležet na tom, zda intenzita porušení povinnosti nájemce v konkrétním případě naplní generální klauzuli § 2291 odst. 1 OZ – tj. zda nájemce tím, že poškozuje byt nebo dům závažným či nenapravitelným způsobem, poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem.

5.4.4. Způsobování jinak závažných škod nebo obtíží

Mezi další v demonstrativním výčtu § 2291 odst. 2 OZ uvedená zvláště závažná porušení povinnosti nájemce řadí zákonodárce způsobování jinak závažných škod či obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí.

Účelem této skutkové podstaty je chránit klidné soužití v domě, jakož i majetek pronajímatele a osob v domě bydlících před útoky ze strany nájemce.⁴²³

Výpovědní důvod bude naplněn jednak v případě, kdy nájemce způsobuje *jinak závažné škody*, jednak v případě, kdy způsobuje *obtíže*, a to pronajímateli či osobám bydlícím v domě.

V případě jinak závažných škod je dle Bajury chráněn zejména majetek nacházející se v domě, v němž nájemce bydlí, přičemž se dle jeho názoru může jednat též o majetek, který se nachází mimo tento dům (zejm. v jeho bezprostředním okolí), jehož poškození ze strany nájemce má však vliv na klidné soužití v samotném domě.⁴²⁴ Majetkovou újmu na straně pronajímatele či osob bydlících v domě je přitom možno opět (podpůrně) poměřovat majetkovou újmu spočívající v nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu tří měsíců.⁴²⁵

Pokud se jedná o způsobování obtíží pronajímateli či jiným osobám bydlícím v domě, lze si představit např. obtěžování těchto osob různými imisemi – tj. nepřiměřeným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, ale též slovními či fyzickými útoky směřovanými proti pronajímateli či jiným v domě bydlícím osobám.⁴²⁶

Stejně jako v případě výpovědního důvodu rozebraného v předešlé podkapitole se i v tomto případě jedná o právní normu s relativně neurčitou hypotézou. Jak přitom plyne z předešlého textu, bude tento výpovědní důvod naplněn jak při závažných zásazích do materiální sféry pronajímatele či jiných v domě bydlících osob, tak při zásazích do imateriální sféry těchto osob.

⁴²³ BAJURA, Jan, op. cit., s. 49.

⁴²⁴ Ibid., s. 49.

⁴²⁵ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 472.

⁴²⁶ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2465. Srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004.

5.4.5. Neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu

Poslední z výčtu skutkových podstat § 2291 odst. 2 OZ bude naplněna tehdy, užívá-li nájemce neoprávněně byt jiným způsobem či k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Vzhledem k tomu, že se zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu použijí jen tam, kde je sjednaným účelem užívání bytu bydlení, je nutno vycházet z toho, že citovaný výpovědní důvod bude použitelný v případě, kdy nájemce užívá byt v rozporu se smlouvou k jinému účelu než k bydlení.⁴²⁷

O naplnění citovaného výpovědního důvodu tak bude možno uvažovat např. tehdy, bude-li byt nájemcem užíván pouze k provozování podnikatelské činnosti (např. zde bude umístěn ateliér). Pokud však bude nájemce užívat byt kromě bydlení též k podnikání, nebude možné porušení povinnosti nájemce dovodit, neboť nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt či dům, může nájemce v bytě též pracovat či podnikat (§ 2255 odst. 2 OZ). Výpovědní důvod tak bude dále naplněn tehdy, přesáhne-li výkon podnikatelské či pracovní činnosti nájemce zákonodárcem předvídanou mez.⁴²⁸

Ve všech případech však platí, že aby pronajímatel mohl k výpovědi bez výpovědní doby přistoupit, musí být porušení povinnosti nájemcem zvlášť závažné. V opačném případě by bylo nutné použít výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ – tedy výpověď s tříměsíční výpovědní dobou.⁴²⁹

Lze tedy shrnout, že výpovědní důvod spočívající v užívání bytu k jinému než ujednanému účelu bude možné využít tehdy, bude-li nájemce užívat byt ke zcela jinému účelu než k účelu bydlení, či tehdy, bude-li jiný účel, k němuž nájemce byt – vedle bydlení – užívá, neúnosný.⁴³⁰

Co se týče alternativy spočívající v neoprávněném užívání bytu jiným než ujednaným způsobem, půjde dle Bajury o tento případ např. tehdy, bude-li nájemce užívat služební byt v rozporu s omezeními uvedenými v § 2297 OZ. Nemůže se však jednat o omezení, která sice strany učinily součástí smlouvy, avšak ke kterým nelze ve smyslu § 2235 odst. 1 OZ přihlížet (např. paušální zákaz chovu zvířat v bytě).⁴³¹

Jak jsem již několikrát uvedl, výčet § 2291 odst. 2 OZ je výčtem demonstrativním, z čehož je zřejmé, že k naplnění znaku zvláštní závažnosti porušení nájemcových povinností může dojít též v jiných než v tomto ustanovení uvedených případech.

Nelze též vyloučit, že se strany na výčtu skutkových podstat, které budou znak zvláštní závažnosti porušení povinnosti nájemce naplňovat, dohodnou a učiní jej součástí nájemní

⁴²⁷ BAJURA, Jan, op. cit., s. 50.

⁴²⁸ Ibid., s. 50.

⁴²⁹ Ibid., s. 50. Shodně viz KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 472.

⁴³⁰ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 472.

⁴³¹ BAJURA, Jan, op. cit., s. 50.

smlouvy. V takovém případě však může mít takové ujednání toliko podpůrný charakter, přičemž rozhodující vždy bude, jak bude porušení povinnosti hodnotit soud v konkrétním případě.⁴³²

Dle Kabelkové a Selucké lze o zvlášť závažném porušení povinnosti nájemcem uvažovat např. v případě, kdy nájemce provede stavební úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele (srov. § 2263 odst. 1 OZ), či v případě, kdy nájemce nezaplatí jistotu či její část, byla-li tato sjednána.⁴³³

Konečně v případě, že si strany ve smlouvě definovaly (nad rámec zákona) další povinnosti, bude možné pro jejich porušení nájem vypovědět jen tehdy, budou-li tyto povinnosti nájemce vůbec zavazovat. Budou-li pak tyto další stranami ujednané povinnosti hodnoceny jako ustanovení zkracující práva nájemce ve smyslu § 2235 odst. 1 OZ, k nimž se nepřihlíží, nemůže pronajímateli vzniknout ani právo nájem pro porušení těchto neexistujících povinností vypovědět.⁴³⁴

⁴³² KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, s. 472.

⁴³³ Ibid., s. 472–473.

⁴³⁴ Ibid., s. 473.

6. Specifika zániku společného nájmu bytu a nájmu zvláštních typů bytu

6.1. Společný nájem bytu

6.1.1. Společný nájem dle § 2270 OZ

Úprava společného nájmu bytu je poměrně strohá; zákonodárce jí věnoval toliko dvě ustanovení – § 2270 a 2271 OZ.

Co se týče způsobů, jakými může společný nájem bytu dle § 2270 OZ zaniknout, připadají v úvahu obdobné způsoby jako v případě, kdy na straně nájemce vystupuje jen jedna osoba. Nájemce může nájem vypovědět či nájem ukončit tak, že se na tom s pronajímatelem dohodne. V takovém případě platí, že nájem ostatních společných nájemců nezaniká; okruh nájemců se pouze zúží. K zániku společného nájmu by však došlo v případě, kdy by na straně nájemce zůstala – v důsledku vystoupení společného nájemce či nájemců – pouze jedna osoba.⁴³⁵

Obdobně jako v případě nájemce může dojít ke skončení nájmu i ze strany pronajímatele. Bude-li pak v případě porušování povinností jedním ze společných nájemců svědčit pronajímateli právo nájem vypovědět, lze nájem vypovědět jen vůči tomu nájemci, jehož jednání výpovědní důvod založilo. Výpověď tak nemůže paušálně směřovat i vůči společným nájemcům, u kterých výpovědní důvod dán není.⁴³⁶

Nehledě na shora uvedené je však třeba lišit, z jakého důvodu je nájem společným nájemcům vypovídán. Bude-li společný nájem vypovídán z důvodu odsouzení pro úmyslný trestný čin [srov. § 2288 odst. 1 písm. b) OZ], je možné nájem vypovědět jen tomu nájemci, který tento výpovědní důvod naplnil – tj. tomu, který byl pro takový trestný čin odsouzen. Odlišná však bude situace v případě výpovědi dané pro neplacení nájemného. V tomto případě totiž porušují svou povinnost všichni společní nájemci společně a nerozdílně (§ 2271 OZ), a proto je nutno výpověď dát a doručit všem společným nájemcům.⁴³⁷

V této souvislosti si dovoluji upozornit na poměrně aktuální rozhodnutí Nejvyššího soudu, v němž se tento soud mj. zabýval postavením společných nájemců (dle § 2270 OZ) v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi.⁴³⁸

Nejvyšší soud v tomto rozhodnutí potvrdil závěr dovozený již dřívější judikaturou, a sice že společní nájemci bytu (ve smyslu § 2270 odst. 1 OZ) mají v řízení o přezkoumání oprávněnosti

⁴³⁵ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 217.

⁴³⁶ Ibid., s. 218.

⁴³⁷ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2458.

⁴³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. srpna 2021, sp. zn. 26 Cdo 1502/2021.

výpovědi postavení tzv. samostatných společníků (§ 91 odst. 1 OSŘ)⁴³⁹. Nájem může každému ze společných nájemců zaniknout samostatně, a to i výpovědí adresovanou (a doručenou) společně oběma (všem) z nich.⁴⁴⁰

Z uvedeného plyne, že účastníky řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi nemusí být všichni společní nájemci bytu, kterým byl nájem vypovězen. Další společní nájemci nemusí v řízení vystupovat ani na straně žalující, ani na straně žalované. Zároveň platí, že každý ze společných nájemců se může samostatně domáhat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, a to bez ohledu na to, zda ostatní společní nájemci procesně aktivní jsou, či nikoliv.⁴⁴¹

Závěrem se ještě krátce vyjádřím k případu, kdy jeden ze společných nájemců bytu zemře.

Předně je třeba uvést, že společní nájemci jsou, pokud jde o právo užívat byt, věřiteli. Dle ust. § 2009 platí, že smrtí věřitele právo zaniká pouze tehdy, bylo-li plnění omezeno jen na jeho osobu. Vzhledem k tomu, že v případě společného nájmu bytu plnění není omezeno jen na osobu jednoho ze společných nájemců, bude právo společného nájmu ostatních společných nájemců nadále trvat. Společní nájemci se nemusí ani obávat toho, že by právo nájmu zemřelého ve smyslu § 2279 OZ přešlo na jinou osobu. Ustanovení § 2279 OZ totiž hned ve svém prvním odstavci stanoví, že k přechodu nájmu bytu nedochází, jde-li o společný nájem bytu.⁴⁴²

Německý BGB upravuje otázku úmrtí jednoho ze společných nájemců bytu – na rozdíl od úpravy tuzemské – výslovně. Dle § 563a BGB platí, že zemře-li jeden ze společných nájemců bytu, je v nájmu pokračováno s „přeživšími“ nájemci (*überlebende Mieter*). V tomto ustanovení je zároveň založeno právo ostatních společných nájemců nájem v takovém případě mimořádně vypovědět, a to ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se o smrti zemřelého nájemce dozvěděli.⁴⁴³

6.1.2. Společné nájemní právo manželů dle § 745 OZ

Co se týče zániku společného nájemního práva manželů (§ 745 an. OZ), platí, že toto zaniká spolu se zánikem manželství – tedy zejména smrtí manžela či rozvodem manželství.⁴⁴⁴

V případě smrti jednoho z manželů je třeba lišit, zda manželům před jeho smrtí svědčilo společné nájemní právo, či nikoliv. Svědčilo-li manželům společné nájemní právo, pak se toto společné nájemní právo smrtí manžela transformuje na výlučné nájemní právo pozůstalého

⁴³⁹ Srov. odlišné postavení manželů jako společných nájemců bytu.

⁴⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. srpna 2021, sp. zn. 26 Cdo 1502/2021.

⁴⁴¹ Ibid.

⁴⁴² HADAMČÍK, Lukáš. Některé otázky související s úmrtím společného nájemce bytu. *Právní rozhledy* [online]. 2015, 2015(22) [cit. 2022-03-09]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gizf6427g44dk&groupIndex=4&rowIndex=0#>

⁴⁴³ Ibid.

⁴⁴⁴ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 218.

manžela (§ 766 odst. 1 OZ).⁴⁴⁵ Jiná bude situace v případě, že společné nájemní právo manželům nevzniklo – v takovém případě se použijí ustanovení o přechodu nájmu bytu (§ 766 odst. 2 OZ).⁴⁴⁶

Co se týče rozvodu manželství, preferuje zákon – stran toho, kdo bude v bytě, k němuž rozvedeným manželům svěřeno společné nájemní právo⁴⁴⁷, bydlet – dohodu. Nebude-li dohody dosaženo, může jeden z rozvedených manželů navrhnout, aby soud zrušil dosavadní nájemní právo toho manžela, na němž lze spravedlivě žádat, aby byt opustil. Popřípadě též rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva (§ 768 odst. 1 OZ). V témže ustanovení zákon demonstrativně uvádí, k jakým hlediskům soud při rozhodování přihlédne. Takovým hlediskem je např. skutečnost, kterému rodiči bylo svěřeno do péče nezletilé dítě, které nenabývalo plné svéprávnosti a o které manželé pečovali.

Zákon dále zakládá právo rozvedeného manžela, který má byt opustit, bydlet v bytě do doby, než mu druhý manžel zajistí náhradní bydlení. Toto neplatí tehdy, nebylo-li mu náhradní bydlení přiznáno – v takovém případě má manžel, jehož nájemní právo bylo zrušeno, právo v bytě bydlet nejdéle po dobu jednoho roku. Dále soud může založit právo bydlení též ve prospěch rozvedeného manžela, jemuž byla svěřena péče o nezletilé dítě, které nenabývalo plné svéprávnosti a o které manželé za doby trvání manželství pečovali, nebo byla-li takovému manželovi svěřena péče o dítě nezaopatřené, které s ním žije (§ 768 odst. 2 OZ).

Závěrem se budu zabývat otázkou výpovědi společného nájemního práva manželů, resp. postavením manželů v řízení o přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Otázka výpovědi společného nájemního práva manželů byla v judikatuře řešena opakovaně. Z recentní judikatury si dovolím poukázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu z roku 2017, kterým tento soud potvrdil judikaturou posavad dovozené závěry, a sice že manželé jako společní nájemci bytu mají v řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu postavení tzv. nerozlučných společníků, přičemž společné nájemní právo manželů se, pokud jde o způsob skončení nájmu (ve smyslu, že nájem bytu zanikne oběma manželům současně), nikterak neliší od skončení nájmu výlučného nájemce bytu.⁴⁴⁸

Postavení manželů jako nerozlučných společníků se odráží i v tom, že oba manželé musí být účastníky řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu. V případě, kdy podá žalobu o přezkumu oprávněnosti výpovědi jen jeden z manželů, je tak nezbytné, aby byl druhý manžel

⁴⁴⁵ To platí však jen tehdy, nacházela-li se v bytě rodinná domácnost manželů.

⁴⁴⁶ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 218.

⁴⁴⁷ K situaci, kdy manželům před rozvodem manželství společné nájemní právo nesvědčilo, viz ust. § 769 OZ.

⁴⁴⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. září 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016.

v žalobě označen jako žalovaný. Vzhledem k tomu, že se účastníkům v tomto řízení neukládají povinnosti, není rozhodné, zda druhý manžel bude vystupovat na straně žalující či žalované.⁴⁴⁹

Zároveň platí, že závěr, k němuž soud v řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi dospěje, musí pro oba manžele vyznít stejně; rovněž musí být zajištěno, aby ve vztahu k oběma manželům byla tato otázka vyřešena rozhodnutím soudu závazně (§ 159a odst. 1 a 4 OSŘ).⁴⁵⁰

Lze shrnout, že bude-li v případě manželů naplněn výpovědní důvod, musí být pronajímatelem dána, jakož i doručena výpověď oběma manželům. Oba manželé musí být rovněž účastníky případného řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi soudem. Nebudou-li se řízení účastnit oba manželé, nebude moci být žalobě vyhověno, a to z důvodu nedostatku věcné legitimace.⁴⁵¹

Recentní judikaturou již byla vyřešena i otázka, zda je pronajímatel v případě, že se rozhodne vypovědět nájem manželům bez výpovědní doby, povinen adresovat výzvu k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) oběma manželům či je postačující, bude-li tato výzva doručena jen jednomu z nich.

V této otázce došel Nejvyšší soud k závěru, že výzva k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) dle § 2291 odst. 3 OZ musí být doručena oběma manželům.⁴⁵²

Již v rozhodnutí z roku 2017 Nejvyšší soud konstatoval, že výzvu k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) je nutno považovat za hmotněprávní podmínku pro dání výpovědi, v případě jejíhož nesplnění nebude možné k výpovědi přihlížet.⁴⁵³

Za předpokladu, že výzva k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) představuje hmotněprávní podmínku, bez níž nelze k výpovědi přihlížet, je nutno dovodit, že tato výzva musí být adresována a doručena všem nájemcům, jimž bude následně výpověď z nájmu dána. Pokud pak z ustálené judikatury plyne, že výpověď z nájmu bytu musí být doručena oběma manželům jako společným nájemcům bytu, musí být logicky i výzva k odstranění závadného chování, resp. protiprávního stavu (jako nutná podmínka, jež musí výpovědi bez výpovědní doby vždy předcházet) adresována a doručena oběma manželům.⁴⁵⁴

⁴⁴⁹ Ibid.

⁴⁵⁰ Ibid.

⁴⁵¹ Ibid.

⁴⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2021, sp. zn. 26 Cdo 1377/2021; VOJÁČKOVÁ NÝVLTOVÁ, Terezie. Doručování výzvy k odstranění závadného stavu před výpovědí z nájmu bytu bez výpovědní doby oběma manželům. *EPRÁVO.CZ* [online]. 2022 [cit. 2022-03-10]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/dorucovani-vyzvy-k-odstraneni-zavadneho-stavu-pred-vypovedi-z-najmu-bytu-bez-vypovedni-doby-obema-manzelum-114225.html>

⁴⁵³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

⁴⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2021, sp. zn. 26 Cdo 1377/2021.

Nebude-li pak výzva k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) řádně doručena oběma manželům jako společným nájemcům bytu, nebude možné k výpovědi přihlížet (srov. § 2291 odst. 3 OZ).⁴⁵⁵

Co se týče nutnosti doručit výzvu k odstranění závadného chování (protiprávního stavu) oběma manželům, dospěl dle mého názoru Nejvyšší soud k logickému závěru, když konstatoval, že je-li nutné, aby byla výpověď z nájmu doručena oběma manželům, musí být oběma manželům doručena i výzva k odstranění závadného chování (protiprávního stavu), kterážto představuje *conditio sine qua non* pro to, aby výpověď z nájmu byla (v širším smyslu) oprávněná.

6.2. Nájem zvláštních typů bytu

Následující text věnuji nájmu zvláštních typů bytu, mezi něž lze zařadit nájem služebního bytu, bytu zvláštního určení a nájem bytu družstevního.

6.2.1. Nájem služebního bytu

Nájem služebního bytu upravil zákonodárce v ust. § 2297 an. OZ. V souladu s tímto ustanovením mohou být práva nájemce služebního bytu omezena, pokud je nájem ujednáán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce či jiné práce a je-li podle výslovného určení smlouvy pronajat byt služební.

Jak plyne z textu zákona, musí být pro aplikovatelnost ustanovení omezujících práva nájemce splněny obě uvedené podmínky kumulativně – tzn. že byt musí být pronajat nejen v souvislosti s výkonem práce, ale zároveň musí být byt v nájemní smlouvě výslovně jako služební určen.⁴⁵⁶

Konkrétní projev omezení nájemcových práv pak nalezneme v § 2298 odst. 1 OZ, který stanoví, že „*Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci podle § 2297, aniž k tomu měl vážný důvod.*“

Zákon však pamatuje i na případy, kdy nájemce práci přestane vykonávat z důvodů, které označit za vážné lze. Tyto důvody zákonodárce uvádí demonstrativně (viz § 2298 odst. 2 OZ), přičemž jde o důvody, které jsou nájemcem nezaviněné a které vedou k tomu, že nájemce pro pronajímatele přestává práci vykonávat. V tomto případě je nájemci poskytována větší ochrana, když nájem služebního bytu skončí až uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal práci

⁴⁵⁵ Ibid.

⁴⁵⁶ BAJURA, Jan, op. cit., s. 103.

vykonávat. Smyslem této úpravy je poskytnout nájemci časový prostor na to, aby si mohl zajistit jiné bydlení a neocítl se tak v sociálně tíživé situaci.⁴⁵⁷

Další odlišností, kterou nájem služebního bytu vykazuje, je, že v jeho případě nedochází k přechodu nájmu bytu. Pokud nájemce zemře, skončí nájem služebního bytu bez dalšího. Pamatováno je však na osobu, který v bytě spolu s nájemcem bydlela. Tato má právo v bytě nadále bydlet⁴⁵⁸; pokud ji však pronajímatel vyzve, aby byt vyklidila, musí tak učinit, a to nejpozději do třech měsíců od dne obdržení výzvy (§ 2299 OZ).

Konečně vyloučena není ani situace, kdy nájemci služebního bytu byli společnými nájemci vykonávajícími práce spojené s nájmem služebního bytu. V tomto případě by smrt jednoho ze společných nájemců zánik nájmu služebního bytu nepřivodila, přičemž v nájmu by bylo pokračováno s ostatními nájemci.⁴⁵⁹

6.2.2. Nájem bytu zvláštního určení

Úprava nájmu bytu zvláštního určení následuje ihned po úpravě nájmu bytu služebního. O nájem bytu zvláštního určení se bude jednat ve třech případech (§ 2300 odst. 1 OZ):

- předmětem nájmu je byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením;
- předmětem nájmu je byt v domě se zařízením určeným pro osoby se zdravotním postižením;
- předmětem nájmu je byt v domě s pečovatelskou službou.

Pokud jde o tento typ nájmu, je důležitá osoba zřizovatele bytu, resp. jeho právního nástupce, neboť smlouva o nájmu bytu zvláštního určení může být uzavřena jen na základě jeho písemného doporučení (§ 2300 odst. 2 OZ). Předchozího souhlasu zřizovatele, resp. jeho právního nástupce je pak třeba v případě, kdy má být nájem bytu pronajímatelem vypovězen (§ 2301 odst. 3 OZ).

Důsledky, jež bude mít výpověď nájmu bytu zvláštního určení, u níž bude předchozí souhlas zřizovatele absentovat, občanský zákoník neuvádí.

Bajura se Salačem dovozují, že důsledkem absence předchozího souhlasu zřizovatele bude absolutní neplatnost takové výpovědi, neboť zde bude nejen rozpor se zákonem, nýbrž i dojde ke zjevnému narušení veřejného pořádku.⁴⁶⁰

⁴⁵⁷ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 362.

⁴⁵⁸ V případě této osoby se však nebude jednat o nájem, nýbrž pouze o právo bydlení (srov. KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 364.).

⁴⁵⁹ KŘEČEK, Stanislav. In PRAŽÁK, Zbyněk, FIALA, Josef, HANDLAR, Jiří a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 OZ*. Praha: Leges, 2017, s. 971. ISBN 978-80-7502-158-8.

⁴⁶⁰ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef, op. cit., s. 1316.

Janoušková oproti tomu zastává názor, že v takovém případě bude nutno dovozovat jen relativní neplatnost takové výpovědi, které se bude moci dovolat zřizovatel (§ 586 OZ).⁴⁶¹

V tomto případě se spíše přikláním k názoru Janouškové. Dle mého názoru nedosahuje absence předchozího souhlasu zřizovatele takové intenzity, aby byl mimo rozpor se zákonem založen též zjevný rozpor s veřejným pořádkem, kterým zde rozumím ochranu nájemce jako slabší smluvní strany. Ochrana nájemce jako slabší smluvní strany totiž dle mého názoru není primárním účelem citovaného ustanovení.

Ustanovení § 2301 odst. 3 OZ stanovující požadavek předchozího souhlasu zřizovatele je zde dle mého názoru proto, aby měl zřizovatel o výpovědích dávaných pronajímateli, jichž je tento zřizovatelem, přehled, a mohl tak uplatnit svoji diskreci a k výpovědi v konkrétním případě nepřivolit. Citované ustanovení je tak primárně určeno k ochraně zájmu určité osoby⁴⁶² – v tomto případě zřizovatele. Kromě toho nelze ani vyloučit, že zřizovatel nakonec shledá výpověď důvodnou a vada spočívající v absenci předchozího souhlasu se zhojí.

Ze shora naznačených důvodů mám za to, že absence předchozího souhlasu zřizovatele přivodí nanejvýš relativní neplatnost takto dané výpovědi, a to za předpokladu, že se této relativní neplatnosti zřizovatel dovolá.

Pokud jde o další otázky spojené s výpovědí nájmu bytu zvláštního určení, neuvádí zákon ani zvláštní okruh výpovědních důvodů, ani odlišnou výpovědní dobu. Z toho důvodu bude nutné vyjít z obecné úpravy výpovědi nájmu bytu (§ 2286 až 2291 OZ).⁴⁶³

Vzhledem k tomu, že nájem bytu zvláštního určení je primárně určen pro osoby se zdravotním postižením, je v jeho případě vyloučen přechod nájmu bytu na členy nájemcovy domácnosti (§ 2301 odst. 1 OZ). Není možné, aby po smrti nájemce blokovali byt členové nájemcovy domácnosti, kteří nejsou osobami se zdravotním postižením. Byt zvláštního určení je totiž svým charakterem určen pouze nájemcům splňujícím definici osoby zdravotně postižené. Nájemcem bytu se tak nestává manžel osoby zdravotně postižené ani jiná osoba, která s nájemcem bydlí.⁴⁶⁴

Vyzve-li pronajímatel členy nájemcovy domácnosti, kteří v bytě ke dni smrti nájemce žili a nemají vlastní byt, k tomu, aby byt vyklidili, jsou povinni tak učinit do šesti měsíců ode dne, kdy

⁴⁶¹ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2470.

⁴⁶² Srov. DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016, s. 189–190. ISBN 978-80-7552-187-3.

⁴⁶³ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 368.

⁴⁶⁴ *Ibid.*, s. 368.

výzvu obdrželi. Obdobné platí pro nájemcovy dědice, kteří jsou povinni byt vyklidit do třech měsíců ode dne obdržení výzvy (§ 2301 odst. 1 OZ).

Není bez zajímavosti, že novelou provedenou zákonem č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony⁴⁶⁵, byl přechod nájmu bytu umožněn, a to ve vztahu k osobám vypočteným v ust. § 2301 odst. 2 OZ.

Aktuálně tak platí, že pokud v bytě zvláštního určení žila ke dni nájemcovy smrti osoba se zdravotním postižením či osoba, která dosáhla 70 let věku, přičemž tato osoba žila s nájemcem minimálně jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, přejde na takovou osobu nájem ke dni smrti nájemce, nedohodne-li se pronajímatel s touto osobu jinak.

Citované ustanovení je třeba interpretovat tak, že u osoby se zdravotním postižením stačí faktické žití této osoby v nájemcově bytě ke dni jeho smrti. U osoby starší 70 let jsou však podmínky přísnější, neboť musí být (kumulativně) splněno, že tato osoba žila s nájemcem ve společné domácnosti nejméně po dobu jednoho roku a zároveň tato osoba nedisponuje vlastním bytem.⁴⁶⁶

6.2.3. Nájem družstevního bytu

Úpravu nájmu družstevního bytu ponechal zákonodárce speciálnímu předpisu, jímž je zák. č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Problematice bytových družstev se tento předpis věnuje v ust. § 727 až 757. Nájem družstevního bytu je upraven v ust. § 741 až 747 ZOK.

S ohledem na skutečnost, že úprava nájmu družstevního bytu není v zákoně o obchodních korporacích vyčerpávající, je nutné v otázkách zákonem o obchodních korporacích neupravených subsidiárně použít občanský zákoník. Toto výslovně stanoví ust. § 741 odst. 1 ZOK: „*Není-li dále stanoveno jinak, použijí se pro nájem družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem, nájem bytu nebo nájem prostoru sloužícího podnikání, a popřípadě ujednání stanov, která nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona.*“

V souladu se shora uvedeným tak platí, že pokud bude předmětem družstevního nájmu družstevní byt, použijí se podpůrně ustanovení upravující nájem bytu (§ 2235 an. OZ); v případě, že bude předmětem družstevního nájmu družstevní nebytový prostor, použijí se podpůrně

⁴⁶⁵ S účinností od 28. 2. 2017.

⁴⁶⁶ JANOUŠKOVÁ, Michaela, op. cit., s. 2470.

ustanovení upravující nájem (§ 2201 an. OZ), příp. ustanovení upravující nájem prostoru sloužícího k podnikání (§ 2302 an. OZ).⁴⁶⁷

Pro praxi se jeví jak velmi podstatnou otázka, do jaké míry mohou být otázky spojené s nájmem družstevního bytu upraveny družstvem samotným – tj. zejména prostřednictvím stanov bytového družstva.⁴⁶⁸

Jak plyne z již citovaného ustanovení § 741 odst. 1 ZOK, použijí se na nájem družstevního bytu – kromě speciální úpravy v zákoně o obchodních korporacích a podpůrné úpravy obsažené v občanském zákoníku – též ujednání stanov, která nejsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona.

Dle komentářové literatury je citované ustanovení nutno vykládat tak, že se autonomní úprava provedená stanovami bytového družstva může od zákonné úpravy nájmu družstevního bytu odchýlit (a to jak od úpravy obsažené v zákoně o obchodních korporacích, tak od úpravy obsažené v občanském zákoníku), nejedná-li se o kogentní ustanovení.⁴⁶⁹ Stanovy bytového družstva se tak od zákonné úpravy mohou odchýlit, jen pokud jde o dispozitivní ustanovení.⁴⁷⁰

Není bez zajímavosti, že vztah občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích byl dříve upraven i v samotném občanském zákoníku, a sice v § 2240 a 2241.

Dle § 2240 OZ platilo, že „*Nájemní smlouvu o nájmu družstevního bytu lze uzavřít za podmínek stanovených jiným zákonem, popřípadě upravených ve stanovách bytového družstva. Totéž platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele.*“

Již soudobá literatura⁴⁷¹ si všímala nejasností, příp. rozporů, které byly s touto úpravou spojeny. Na jedné straně totiž zákon o obchodních korporacích v ust. § 741 odst. 1 ZOK odkazoval – v otázkách, jež nejsou tímto zákonem řešeny – na úpravu nájemního práva obsaženou v občanském zákoníku; na druhé straně pak občanský zákoník v § 2240 odkazoval na úpravu zákona o obchodních korporacích, a to pokud jde o podmínky uzavírání smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva a povinnosti nájemce a pronajímatele.

Z čistě jazykového výkladu § 2240 OZ by vyplývalo, že se jiný zákon (rozuměj ZOK) použije pouze v případě posuzování podmínek, za nichž lze uzavřít smlouvu o nájmu družstevního

⁴⁶⁷ CILEČEK, Filip. In ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 1271. ISBN 978-80-7400-799-6. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: CILEČEK, Filip, op. cit., číslo příslušné strany.]

⁴⁶⁸ Srov. § 731 odst. 1 ZOK.

⁴⁶⁹ Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2020, sp. zn. 27 Cdo 4460/2018, v němž tento soud dovodil, že se na nájem družstevního bytu aplikují i ust. § 2235 odst. 1 a § 2239 OZ: „*Z řečeného se podává, že schválí-li členská schůze bytového družstva takovou změnu stanov, jež obsahuje ujednání, k nimž nelze dle § 2235 odst. 1, části věty za středníkem o. z. a dle § 2239 o. z. přihlížet, hledí se na usnesení členské schůze v rozsahu, v němž schválila přijetí takových (zákonu odporujících) ujednání, jako by nebylo přijato (...)*“

⁴⁷⁰ CILEČEK, Filip, op. cit., s. 1271.

⁴⁷¹ KABELKOVÁ, Eva, op. cit., s. 168.

bytu, a dále v případě posuzování práv a povinností nájemce a pronajímatele, přičemž ve všech ostatních otázkách by bylo nutné použít ustanovení občanského zákoníku.

Toto však úplně nekoresponduje s ust. § 741 odst. 1 ZOK, které nařizuje použít ustanovení občanského zákoníku ve všech otázkách, které nejsou zákonem o obchodních korporacích upraveny – neomezuje tedy použití zákona o obchodních korporacích jen na otázku podmínek pro uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a otázku práv a povinností nájemce a pronajímatele.

Větší srozumitelnosti a jasnosti nepřispívalo ani ust. § 2241 OZ, které stanovilo, že pokud se jedná o byt ve vlastnictví právnické osoby, který je obývaný z důvodu členství členem nebo společníkem této právnické osoby, jsou práva a povinnosti stran upravena zejména stanovami nebo společenskou smlouvou.

Zákonodárce si byl zřejmě⁴⁷² výkladových obtíží, jež jsou s uvedenými ustanoveními spojeny, vědom, a s účinností od 1. července 2020⁴⁷³ obě citovaná ustanovení občanského zákoníku zrušil.

Dle mého názoru je velmi dobře, že k derogaci uvedených ustanovení občanského zákoníku došlo, neboť dříve platná úprava by mohla být do budoucna zdrojem výkladových problémů. Úpravu vztahu zákona o obchodních korporacích a občanského zákoníku obsaženou v § 741 odst. 1 ZOK lze považovat za zcela postačující a též zcela v souladu se kolizním pravidlem *lex specialis derogat legi generali*.

Jedná-li se o definice družstevního bytu, uvádí tuto zákon o obchodních korporacích v § 729 odst. 1 ZOK.⁴⁷⁴ O družstevní byt se jedná v případě, budou-li splněny tyto podmínky:

1. jde o byt či nebytový prostor;
2. tento byt je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva nebo je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva;
3. bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva;
4. tento člen sám nebo jeho právní předchůdce se na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Nájem družstevního bytu je tak specifickým druhem nájmu, kde na straně pronajímatele vystupuje bytové družstvo; na straně nájemce pak člen tohoto bytového družstva.⁴⁷⁵

Aby se jednalo o nájem družstevního bytu, musí být tedy splněno, že bytové družstvo pronajímá byt osobě, která je členem bytového družstva.

⁴⁷² Důvodová zpráva ani další sněmovní tisky nám bohužel bližší informace o úmyslu zákonodárce nepodávají.

⁴⁷³ Viz zák. č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

⁴⁷⁴ Srov. též definici družstevního bytu v ust. § 729 odst. 2 ZOK.

⁴⁷⁵ SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš, op. cit., s. 225.

Bude-li byt pronajat družstvem osobě, která členem bytového družstva není, nepůjde již o družstevní nájem bytu ve smyslu § 741 až 747 ZOK⁴⁷⁶, ale podle povahy o služební či jiný (komerční) nájem.⁴⁷⁷

V otázce, zda lze v případě pronájmu bytu nečlenovi užívat spojení „družstevní byt“, se odborná literatura rozchází. Někteří autoři mají za to, že dojde-li k pronajmutí bytu osobě, která členem bytového družstva není, neztrácí tím byt charakter bytu družstevního.⁴⁷⁸ Někteří naopak zastávají názor, že o „družstevní byt“ se v takovém případě jednat nemůže.⁴⁷⁹

Za použití jazykového výkladu by bylo nutno přisvědčit názoru, že se o „družstevní byt“ v takovém případě jednat nemůže, neboť definičním znakem „družstevního bytu“ mj. je, že tento byt musí být poskytnut do nájmu členovi bytového družstva, což by v případě pronajmutí bytu osobě, která členem bytového družstva není, splněno nebylo. V uvedeném případě jde dle mého názoru o zákonnou definici, přičemž takto definovaný pojem se vyskytuje na více místech zákona. Lze tedy uzavřít, že ačkoliv v krajním případě nelze pronajmutí bytu vlastněného bytovým družstvem osobě, která členem tohoto družstva není, vyloučit, o „družstevním bytu“ lze podle mého názoru hovořit pouze tehdy, budou-li všechny v § 729 odst. 1 ZOK vypočtené znaky splněny kumulativně – tedy mj. bude i splněno, že jde o byt, který byl poskytnut do nájmu členovi bytového družstva.

V minulosti se stala předmětem diskuze otázka, zda je s členstvím v bytovém družstvu spojeno vždy i právo na uzavření smlouvy o nájmu. Ani judikatura nebyla v této věci jednotná.⁴⁸⁰ Aktuálně je uvedená otázka řešena jednoznačně, a to v § 733 odst. 2 ZOK, dle jehož dikce platí, že právy a povinnostmi člena bytového družstva, jež mu z členství v tomto družstvu plynou, jsou mj. právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá.⁴⁸¹

Jde-li o otázku zániku nájmu družstevního bytu, upravuje tuto § 734 odst. 3 ZOK. V souladu s tímto ustanovením zaniká spolu s členstvím v bytovém družstvu též právo na uzavření smlouvy

⁴⁷⁶ Důsledkem toho mj. bude, že na takový nájem budou použitelná ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu (srov. § 734 odst. 2 ZOK *a contrario*).

⁴⁷⁷ CILEČEK, Filip, op. cit., s. 1252.

⁴⁷⁸ Viz např. ČERNÁ, Stanislava, ŠTENGLOVÁ, Ivana, PELIKÁNOVÁ, Irena a kol. *Právo obchodních korporací*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 495. ISBN 978-80-7478-735-5.

⁴⁷⁹ KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016, s. 175. ISBN 978-80-7502-135-9.

⁴⁸⁰ Srov. kupř. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 501/2003. Odlišně a v souladu s recentní úpravou ZOK srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. září 2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012, dále pak usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2014, sp. zn. 29 Cdo 4106/2014.

⁴⁸¹ HORÁK, Tomáš, OEHM, Jaroslav. In NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 320. ISBN 978-80-7400-602-9. [V dalším textu je citace uváděna v tomto formátu: HORÁK, Tomáš, OEHM, Jaroslav, op. cit., číslo příslušné strany.]

o nájmu družstevního bytu či nájem družstevního bytu. Uvedené však neplatí v případě převodu nebo přechodu družstevního podílu.

Z uvedeného tak plyne, že zánik nájmu družstevního bytu je navázán na zánik členství v bytovém družstvu.

Zánik členství v bytovém družstvu je předmětem úpravy § 610 an. ZOK. Dle § 610 ZOK členství v bytovém družstvu zaniká kupř. dohodou, vystoupením člena, vyloučením člena či smrtí člena družstva.

Jak je uvedeno výše, může členství v bytovém družstvu členovi či společným členům bytového družstva zaniknout tak, že bude člen či společní členové z družstva vyloučeni.⁴⁸²

K vyloučení člena družstva může dle § 734 odst. 1 ZOK dojít v případě, že nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu nebo pokud byl nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu či osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Další důvody, pro něž může být člen bytového družstva vyloučen, jsou uvedeny v § 614 ZOK, který upravuje vyloučení člena (jakéhokoliv) družstva.

Procedurální otázky týkající se vyloučení člena družstva jsou pak – vzhledem k absenci speciální úpravy bytových družstev – upraveny v ust. § 615 až 622 ZOK.

Velmi důležitým ustanovením je ust. § 734 odst. 2 ZOK, které vylučuje aplikovatelnost ustanovení o výpovědi nájmu na nájem družstevního bytu.

Zakotvení nemožnosti použít ustanovení o výpovědi nájmu lze přivítat. Duplicita způsobů zániku nájmu družstevního bytu, jež zde existovala za účinnosti předchozí právní úpravy, nebyla vhodná. Nájem družstevního bytu totiž mohl – kromě jeho zániku spolu s členstvím v družstvu – zaniknout též samostatně, a to výpovědí z nájmu. V takovém případě však docházelo k nežádoucímu stavu, kdy zde byla kategorie tzv. nebydlících členů – tj. těch, jejichž nájem byl sice vypovězen, avšak jejich členství v bytovém družstvu zůstalo zachováno. Tento stav byl však novou právní úpravou odstraněn a nájem družstevního bytu tak bude napříště zanikat spolu se zánikem členství v bytovém družstvu.⁴⁸³

⁴⁸² Jak však opakovaně připomíná Nejvyšší soud, vyloučení člena z družstva představuje prostředek *ultima ratio*, a to v případech, kdy náprava porušení členských povinností nemůže být dosaženo jiným způsobem. Využití tohoto prostředku musí být přitom vždy odůvodněno okolnostmi konkrétního případu (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. září 2015, sp. zn. 29 Cdo 3433/2015; dále usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. května 2020, sp. zn. 27 Cdo 2613/2018).

⁴⁸³ KRÁLOVÁ, Martina, DOUŠOVÁ, Jana. Změny v bytových družstvech dle nové právní úpravy. *Ad Notam* [online]. 2015, 2015(1) [cit. 2022-03-17]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpcw3s7gfpngxzw&groupIndex=0&rowIndex=0#>

Zajímavou je otázka, zda by bylo možné, aby družstevní nájem bytu zanikl též některým ze způsobů předvídaných občanským zákoníkem, neboť § 734 odst. 2 ZOK hovoří pouze o tom, že se nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o výpovědi z nájmu; o jiných způsobech skončení nájmu však ničeho nestanoví.

V odborné literatuře se lze setkat s různými názory na tuto otázku.

Horák s Oehmem variantu zániku nájmu družstevního bytu podle ustanovení občanského zákoníku v zásadě připouští; opírají se přitom právě o argumentaci *a contrario* ve vztahu k ust. § 734 odst. 2 ZOK.⁴⁸⁴

Cileček zastává názor opačný, kdy má za to, že družstevní nájem bytu může zaniknout výhradně společně s členstvím v bytovém družstvu.⁴⁸⁵

Ačkoliv lze za použití čistě jazykového výkladu dospět k názoru, že by nájem družstevního bytu mohl zaniknout též dle jiných ustanovení občanského zákoníku, je dle mého názoru nutné přisvědčit druhému z citovaných názorů. V případě nájmu družstevního bytu nelze hovořit o nájmu bytu tak, jak jej chápou ustanovení § 2235 an. občanského zákoníku. Svým charakterem jde o velmi specifický druh nájmu, který je spjatý právě s členstvím v bytovém družstvu. Tomuto pojetí odpovídá i poměrně zevrubná úprava důvodů, pro něž může členství v bytovém družstvu zaniknout (srov. § 610 ZOK). Vzhledem k uvedenému tak dle mého názoru bude v otázce skončení nájmu družstevního bytu nutno vycházet toliko z úpravy zániku členství v bytovém družstvu obsažené v zákoně o obchodních korporacích. V případě opačného závěru by totiž vznikl stav, který měl být novou právní úpravou odstraněn, a sice by zde existovala již zmíněná kategorie tzv. nebydlících členů – tj. těch, kterým sice nájem zanikl, avšak jejich členství v bytovém družstvu nadále trvá.

Poslední otázkou, jíž se budu v této podkapitole zabývat, je otázka společného nájmu družstevního bytu manželů.

Společné členství manželů v bytovém družstvu upravuje § 739 ZOK. Dle tohoto ustanovení společné členství manželů vzniká tehdy, je-li družstevní podíl součástí společného jmění manželů.

Dle § 709 odst. 3 OZ pak platí, že součástí společného jmění manželů je podíl manžela v obchodní korporaci či družstvu, pokud se manžel stal v době trvání manželství společníkem obchodní společnosti či členem družstva. Uvedené neplatí, nabyli-li manžel podíl způsobem, který zakládá jeho výlučné vlastnictví (viz § 709 odst. 1).

Současná právní úprava tak vznik společného členství manželů v bytovém družstvu váže ke společnému jmění manželů. Společné členství manželů v bytovém družstvu tak vzniká pouze

⁴⁸⁴ HORÁK, Tomáš, OEHM, Jaroslav, op. cit., 325–326.

⁴⁸⁵ CILEČEK, Filip, op. cit., s. 1262.

v případě, že je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Nestane-li se družstevní podíl součástí společného jmění manželů (např. pokud nabyde podíl jeden z manželů dědictvím), ke vzniku společného členství manželů v družstvu nedojde.⁴⁸⁶

Jde-li o společné nájemní právo manželů, je třeba lišit, zda jsou oba manželé členy bytového družstva, či nikoliv.

Dle § 745 ZOK platí, že pokud je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li pak s takovým družstevním podílem spojen nájem družstevního bytu, jedná se o společný nájem manželů. Dojde-li k přeměně společného členství manželů v družstvu na výlučné členství jednoho z manželů, zůstanou manželé společnými nájemci družstevního bytu (§ 746 ZOK).

Naopak v případě, kdy členství v bytovém družstvu svědčí jen jednomu z manželů, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku. Toto je odvozeno od nájemního práva manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li pak členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne též nájemní právo druhého manžela (§ 747 OZ).

Zánik společného členství manželů v bytovém družstvu upravuje ust. § 739 odst. 2 ZOK. Dle tohoto ustanovení dochází k zániku společného členství manželů v bytovém družstvu buď vypořádáním společného jmění manželů, nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání.

Okamžik, k němuž společné členství manželů zaniká, se tak váže na okamžik, kdy dojde k vypořádání jejich společného jmění. Pokud se manželé nedohodnou a nerozhodne-li o vypořádání ani soud, dojde k zániku společného členství až fikcí dle § 741 OZ. V krajním případě tak může dojít k zániku společného členství manželů až za tři roky od zúžení, zrušení či zániku jejich společného jmění.⁴⁸⁷

I společné členství manželů v bytovém družstvu může zaniknout vyloučením jednoho či obou manželů z družstva. Budou-li dány důvody pro vyloučení u obou manželů, je samozřejmě možné vyloučit z družstva oba manžely. Pokud hrubě poruší svou povinnost jen jeden z manželů, je zásadně možné vyloučit oba manžely v případě, že jde o členské povinnosti, které zákon či stanovy ukládají oběma společným členům, přičemž nemůže-li jeden společný člen povinnost

⁴⁸⁶ MUZIKÁŘ, Vladimír. Členský podíl v bytovém družstvu a SJM – odvolávám, co jsem odvolal, slibuji, co jsem slíbil. *Bulletin advokacie* [online]. 2021, 2021(4) [cit. 2022-03-15]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpweyk7grpxgxztgg&groupIndex=0&rowIndex=0#>

⁴⁸⁷ ŘEZNIČEK, David. Družstevní byt jako součást společného jmění manželů. *EPRAVO.CZ* [online]. 2021 [cit. 2022-03-16]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/druzstevni-byt-jako-soucast-spolecneho-jmeni-manzelu-113287.html>

splnit, může ji splnit druhý z manželů (např. povinnost hradit nájemné). Obdobný závěr však nelze učinit v situaci, kdy má být z družstva vyloučen jeden z manželů z důvodu jeho pravomocného odsouzení pro úmyslný trestný čin, přičemž druhý manžel se na činu, pro nějž má k vyloučení dojít, nepodílel.⁴⁸⁸

Jde-li o otázku vlastního zániku společného družstevního nájmu manželů, dovoluji si odkázat na ust. § 734 odst. 3 ZOK, jemuž jsem se již v předešlém textu věnoval.

⁴⁸⁸ CILEČEK, Filip, op. cit., s. 1261–1262. Dále viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. ledna 2008, sp. zn. 29 Odo 834/2006.

7. Německá právní úprava

7.1. K výpovědi nájmu bytu obecně

Otázky nájmu bytu jsou v německé právní úpravě obsahem knihy druhé (závazkové právo, *Recht der Schuldverhältnisse*), oddílu osmého (jednotlivé závazkové vztahy, *Einzelne Schuldverhältnisse*), hlavy páté (nájemní smlouva, pachtovní smlouva; *Mietvertrag, Pachtvertrag*) BGB.

Ustanovení vztahující se ke skončení nájmu bytu nalezneme jak v podtitulu prvním (obecná ustanovení o nájmu, *Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse*, § 535 až 548a)⁴⁸⁹, tak v podtitulu druhém (nájem bytových prostor, *Mietverhältnisse über Wohnraum*, § 549 až 577a) hlavy páté BGB.

Výpověď z nájmu bytu je upravena v kapitole páté (podtitulu druhého) pojednávají o skončení nájemního vztahu (*Beendigung des Mietverhältnisses*, § 568–576b).

V kapitole páté podtitulu druhého jsou z hlediska skončení nájmu bytu rozhodující podkapitola první až třetí.

Obsahem podkapitoly první jsou obecná ustanovení (*Allgemeine Vorschriften*) – sem spadají např. ustanovení týkající se formy výpovědi. Podkapitola druhá se zabývá výpovědí v případě nájmu na dobu neurčitou (*Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit*). Do podkapitoly třetí pak zákonodárce zařadil výpověď nájmu na dobu určitou (*Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit*).

7.2. Náležitosti výpovědi z nájmu bytu

Výpověď z nájmu bytu vyžaduje (obligatorně) písemnou formu (*Schriftformerfordernis*; § 568 odst. 1 BGB).

Pro to, aby byla písemná forma výpovědi dodržena, je přitom vyžadováno, aby byla listina opatřena vlastnoručním podpisem osoby, která výpověď učinila (srov. § 126 odst. 1 BGB).

Z ochranného účelu § 568 odst. 1 BGB přitom plyne, že se strany nemohou domluvit ani na upuštění od požadavku písemné formy, ani na jeho zmírnění. Nedodržení písemné formy výpovědi bude mít za následek její neúčinnost (srov. § 125 BGB).^{490 491}

⁴⁸⁹ Vzhledem k tomu, že úprava skončení nájmu bytu obsažená ve speciálních ustanoveních o nájmu bytových prostor není úpravou komplexní, je nutno vyjít též z obecných ustanovení o nájmu, která se použijí subsidiárně (srov. § 549 odst. 1 BGB).

⁴⁹⁰ LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht. Besonderer Teil*. 13., neu bearbeitete Auflage. München: Verlag Franz Vahlen, 2018, s. 205. ISBN 978 3 8006 5649 3.

⁴⁹¹ Pro samotnou nájemní smlouvu zákon stanoví požadavek písemné formy jen v případě, kdy jde o smlouvu sjednanou na dobu delší než jeden rok. Ani v tomto případě však nedodržení písemné formy neúčinnost smlouvy nepřivodí (srov. § 550 BGB). Dále pak viz HIRSCH, Christoph. *BGB, Allgemeiner Teil*. 7. Auflage. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2012, s. 261–263. ISBN 978-3-8329-7012-3.

Ve výpovědi dané pronajímatelem musí být dále uveden výpovědní důvod, a to za předpokladu, že je dle zákona jeho uvedení nutné.

Uvedení výpovědního důvodu ve výpovědi bude nutné např. v případě řádné výpovědi dané pronajímatelem (srov. § 573 odst. 3 BGB). V případě řádné výpovědi ze strany nájemce však zákonodárce obdobný požadavek jako pro případ řádné výpovědi ze strany pronajímatele nestanovil. Lze tak vyjít z toho, že na řádnou výpověď ze strany nájemce se požadavek na uvedení výpovědního důvodu nevztahuje.

Opačná bude situace v případě mimořádné výpovědi bez výpovědní doby, u níž zákon předpokládá, že výpovědní důvod musí ve výpovědi uvést nejen pronajímatel, nýbrž i nájemce.⁴⁹²

V některých případech je pronajímatel dále povinen poučit nájemce o možnosti podat proti výpovědi odpor, jakož i o formě a lhůtě, v níž je třeba tak učinit (§ 568 odst. 2 BGB). Nepoučí-li pak pronajímatel nájemce včas o možnosti podat odpor, nebude mít tato skutečnost vliv na účinnost výpovědi, nýbrž dojde k prodloužení lhůty, v níž může být odpor podán (srov. § 574b odst. 2 BGB).

Závěrem je nutno upozornit na to, že doba, která uplyne od okamžiku, kdy byl výpovědní důvod chováním nájemce naplněn, do okamžiku, kdy je výpověď dána, nemůže trvat neomezeně dlouho. To plyne z § 314 odst. 3 BGB, který stanoví, že osoba oprávněná výpověď podat tak může učinit pouze v přiměřené lhůtě poté, co se o důvodu výpovědi dozvěděla.

7.3. Výpovědní doba

Výpovědní doba je pro případ řádné výpovědi upravena jak pro nájemce, tak pro pronajímatele v § 573c odst. 1 BGB.

V případě výpovědi dané nájemcem je výpovědní doba tříměsíční.

Pokud jde o pronajímatele, je výpovědní doba odstupňována podle toho, jak dlouhá doba uplynula od předání bytu nájemci.⁴⁹³ Nepřekročí-li doba trvání nájmu pět let, činí výpovědní doba tři měsíce. V případě, že doba trvání nájmu přesáhne pět let, přičemž však nepřekročí osm let, bude výpovědní doba činit šest měsíců. Přesáhne-li doba nájmu hranici osmi let, výpovědní doba bude devítiměsíční (§ 573c odst. 1 BGB).

Ujednání delší výpovědní doby bude zásadně přípustné toliko ve prospěch pronajímatele, nikoliv však ve prospěch nájemce (srov. § 573c odst. 4 BGB).

⁴⁹² Srov. § 569 odst. 4 BGB. Dále pak viz rozsudek BGH ze dne 22. června 2005, sp. zn. VIII ZR 326/04.

⁴⁹³ ROLFS, Christian. In EMMERICH, Volker, ROLFS, Christian a kol. *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 563-580a (Mietrecht 2)*. Berlin: Sellier de Gruyter, 2003, s. 286. ISBN 3-8059-0973-X.

Z hlediska běhu výpovědní doby je rozhodující okamžik, kdy výpověď druhé straně došla (srov. § 130 odst. 1 BGB).

Důkazní břemeno stran skutečnosti, zda k doručení výpovědi došlo, nese ta smluvní strana, která se účinnosti výpovědi dovolává.⁴⁹⁴ Totéž platí i stran skutečnosti, zda byla výpověď doručena včas.⁴⁹⁵

Zákon stanoví, že pro to, aby se do běhu výpovědní doby počítal též měsíc, v němž byla výpověď učiněna, musí výpověď dojít nejpozději třetí pracovní den v měsíci⁴⁹⁶. Tyto první tři pracovní dny v měsíci, v nichž musí výpověď druhé straně dojít, jsou též označovány jako karenční doba (*Karenzzeit*).

Platí, že do karenční doby se nezapočítává neděle či státní svátek. Případně-li tak poslední den karenční doby na některý z těchto dnů, karenční doba se staví a počíná opět běžet, resp. doběhne v nejbližší následující pracovní den (srov. § 193 BGB).⁴⁹⁷

V souladu s judikaturou BGH je za pracovní den ve smyslu karenční doby nutno považovat též sobotu. Sobota se tedy do karenční doby počítá. Pokud ovšem na sobotu připadne poslední den karenční doby, skončí karenční doba až nejbližší pracovní den.⁴⁹⁸

V souladu s výše uvedeným tak platí, že bude-li nájemce či pronajímatel v případě tříměsíční výpovědní doby chtít, aby nájem zanikl k 30. červnu, musí být výpověď doručena druhé straně nejpozději 3. dubna.⁴⁹⁹

Pokud smluvní strana nestihne doručit výpověď třetí pracovní den v měsíci, nebude mít tato skutečnost vliv na účinnost takové výpovědi. Bude to však znamenat, že nájem skončí až o jeden měsíc později. Dojde tak ke konverzi původně učiněné výpovědi na výpověď, která se stane účinnou k nejbližšímu možnému termínu (srov. § 140 BGB).⁵⁰⁰

Nastane-li tak situace, že nájemce či pronajímatel nestihne, jak je uvedeno shora, doručit výpověď druhé smluvní straně nejpozději třetí den v měsíci, ale doručí tuto až např. čtvrtý den v měsíci (tedy např. 4. dubna), skončí nájem až k 31. červenci.

⁴⁹⁴ Rozsudek BGH ze dne 13. května 1987, sp. zn. VIII ZR 137/86.

⁴⁹⁵ Rozsudek BGH ze dne 18. ledna 1978, sp. zn. IV ZR 204/75.

⁴⁹⁶ Viz KÖBLER, Gerhard. *Deutsches Privatrecht der Gegenwart: Ein einführender Überblick*. München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1991, s. 84. ISBN 3-406-35294-4.

⁴⁹⁷ ROLFS, Christian. In EMMERICH, Volker, ROLFS, Christian a kol. *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 563-580a (Mietrecht 2)*. Berlin: Sellier de Gruyter, 2003, s. 286. ISBN 3-8059-0973-X.

⁴⁹⁸ Srov. rozsudek BGH ze dne 27. dubna 2005, sp. zn. VIII ZR 206/04.

⁴⁹⁹ Toto platí za předpokladu, že poslední den karenční doby nepřipadne na sobotu, neděli či svátek.

⁵⁰⁰ ROLFS, Christian. In EMMERICH, Volker, ROLFS, Christian a kol. *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 563-580a (Mietrecht 2)*. Berlin: Sellier de Gruyter, 2003, s. 285. ISBN 3-8059-0973-X.

7.4. Obrana nájemce proti výpovědi

Zákonodárce poskytuje nájemci možnost bránit se proti výpovědi dané pronajímatelem, a to podáním tzv. odporu (*Widerspruch*) [§ 574 an. BGB].⁵⁰¹

Nájemce je dle § 574 odst. 1 BGB oprávněn podat proti výpovědi ze strany pronajímatele odpor a požadovat, aby pronajímatel v nájmu pokračoval v případě, že by výpověď pro nájemce, jeho rodinu nebo jiné členy jeho domácnosti znamenala tvrdost (*Härte*), kterou nelze odůvodnit ani s přihlédnutím k oprávněným zájmům pronajímatele.

Za tvrdost ve smyslu citovaného ustanovení pak zákon výslovně považuje skutečnost, že si nájemce nemůže opatřit přiměřené náhradní bydlení, a to za přijatelných podmínek (§ 574 odst. 2 BGB). Za tvrdostní důvody však nelze považovat obecné nepříjemnosti, nepohodlí či náklady, které jsou se změnou bydliště obvykle spojeny.⁵⁰²

Právo nájemce podat odpor zákon v některých případech nepřipouští. Tak tomu bude např. tehdy, vypoví-li nájem sám nájemce, či v případě, kdy je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby (srov. § 574 odst. 1 věta poslední BGB).⁵⁰³

Jde-li o otázku doby, po kterou může nájemce pokračování v nájmu požadovat, stanoví zákon, že nájemní vztah má trvat tak dlouho, jak je to s ohledem na všechny okolnosti přiměřené. Zásadně by přitom mělo být v nájmu pokračováno za předchozích smluvních podmínek (§ 574a BGB).

Co se týče doby trvání a podmínek, za nichž má být v nájmu pokračováno, upřednostňuje zákon dohodu stran. V případě, kdy k dohodě nedojde, určí podmínky, za nichž bude v nájmu pokračováno, soud (srov. § 574a odst. 1 a 2 BGB).

Co do formy odporu vyžaduje zákon písemnou formu (§ 574b odst. 1 BGB).

Ze zákona nelze dovodit požadavek, že by odpor musel být odůvodněn. Zákon sice stanoví, že nájemce musí neprodleně poskytnout informace o důvodech odporu, ale až na základě žádosti pronajímatele (§ 574 odst. 1 věta druhá BGB).

Jde-li o lhůtu pro podání odporu, stanoví zákon, že odpor musí být podán nejpozději dva měsíce před ukončením nájemního vztahu (tj. před uplynutím výpovědní doby). Nestane-li se tak, může pronajímatel pokračování nájmu odmítnout (§ 574b odst. 2 BGB).

⁵⁰¹ V odborné literatuře se v souvislosti s právem na podání odporu hovoří o tzv. sociální klauzuli (*Sozialklausel*) či sociálním nájemním právu (*das soziale Mietrecht*). Srov. MEDICUS, Dieter. *Schuldrecht II. Besonderer Teil*. 8., neubearbeitete Auflage. München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1997, s. 120–121. ISBN 3 406 429106.

⁵⁰² BEST, Daniela. In SCHULZE, Reiner, GRZIWOTZ, Herbert, LAUDA, Rudolf a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: Kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch*. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2011, s. 842. ISBN 978-3-8329-5731-5.

⁵⁰³ MEDICUS, Dieter. *Schuldrecht II. Besonderer Teil*. 8., neubearbeitete Auflage. München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1997, s. 122. ISBN 3 406 429106.

Zákon dále sankcionuje pronajímatele, který nájemce na možnost podat odpor, jakož i na formu a lhůtu pro jeho podání včas neupozorní. V takovém případě se prodlužuje lhůta, v níž může být odpor podán (§ 574b odst. 2 BGB).

7.5. Výpověď ze strany pronajímatele a nájemce

7.5.1. Řádná výpověď ze strany pronajímatele (§ 573 BGB)

Předně je třeba uvést, že zákon upravuje několik „druhů“ výpovědí, a to s odlišnými podmínkami pro jejich využití.

V případě nájmu na dobu neurčitou může pronajímatel nájem ukončit na základě těchto druhů výpovědi:

- výpověď řádná s výpovědní dobou (§ 573 BGB);
- výpověď zjednodušená s výpovědní dobou (§ 573a BGB);
- výpověď částečná s výpovědní dobou (§ 573b BGB);
- výpověď mimořádná s výpovědní dobou (§ 573d BGB).

Nájem sjednaný na dobu určitou může kterákoliv ze stran ukončit mimořádnou výpovědí se zákonnou výpovědní dobou (§ 575a BGB).⁵⁰⁴

Nehledě na to, zda jde o nájem sjednaný na dobu určitou či neurčitou, může být dále nájem mimořádně vypovězen bez výpovědní doby (§ 543 ve spojení s § 569 BGB).⁵⁰⁵

Nájem bytu sjednaného na dobu neurčitou může pronajímatel ukončit zejména řádnou výpovědí (*ordentliche Kündigung des Vermieters*), kterou zákonodárce upravuje v § 573 BGB.

Pronajímatel může nájem řádně vypovědět jen tehdy, má-li na skončení nájmu oprávněný zájem (*berechtigtes Interesse*). Výpověď za účelem zvýšení nájemného je přitom vyloučena (srov. § 573 odst. 1 věta první BGB).

Zákon v § 573 odst. 2 BGB příkladmo uvádí, v jakých případech bude pronajímatel oprávněný zájem na ukončení nájmu typicky mít:

1. nájemce zaviněně poruší své smluvní povinnosti nikoliv zanedbatelně [§ 573 odst. 2 bod první BGB];
2. pronajímatel potřebuje pronajaté prostory k bydlení pro sebe, členy rodiny či členy domácnosti [§ 573 odst. 2 bod druhý BGB];

⁵⁰⁴ Nájem na dobu určitou tak nelze ukončit řádnou výpovědí – srov. § 542 odst. 1, 2 bod první BGB. Dále viz JACOBY, Florian, VON HINDEN, Michael, KROPHOLLER, Jan. *Bürgerliches Gesetzbuch: Studienkommentar*. 16., neubearbeitete Auflage. München: Verlag C. H. Beck oHG, 2018, s. 344. ISBN 978 3 406 71267 8.

⁵⁰⁵ Jedná-li se o výpovědní důvody v těchto ustanoveních uvedené, svědčí některé z nich pronajímateli, některé pak nájemci.

3. pronajímatel by pokračováním nájmu nemohl pozemek přiměřeně hospodářsky zhodnocovat a utrpěl by v důsledku toho značné ztráty (v tomto případě se nepřihlíží k možnosti získat vyšší nájemné, budou-li předmětné prostory pronajaty jako nikoliv bytové prostory) [§ 573 odst. 2 bod třetí BGB].

Třebaže si lze představit řadu dalších případů, kdy bude skutková podstata obsažená v § 573 odst. 2 bod první BGB naplněna, dovolím si upozornit na podmínky jejího naplnění v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného.

Je zřejmé, že hranice nikoliv zanedbatelného porušení povinnosti v případě dle § 573 odst. 2 bod první BGB bude ležet níže, než je tomu v případě dle § 543 odst. 2 bod třetí BGB opravňujícího pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby. Dle ustálené judikatury se pak o nikoliv zanedbatelné porušení povinnosti ze strany nájemce nebude jednat v případě, kdy dlužné nájemné nepřesahuje částku odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému a kdy je doba prodlení kratší než jeden měsíc.⁵⁰⁶

Co se týče skutkové podstaty spočívající v potřebě bytu pro nájemce či další v citovaném ustanovení vyjmenované osoby (*Eigenbedarf*), platí, že členové rodiny pronajímatele nemusí žít s pronajímatelem ve společné domácnosti. Určitý stupeň příbuzenství není vyžadován. V případě blízkých členů rodiny postačí samotný příbuzenský vztah. V případě ostatních členů rodiny se navíc vyžaduje úzké osobní či společenské pouto k pronajímateli, které musí být o to užší, čím vzdálenější je příbuzenský vztah. Samotný příbuzenský vztah tak bude postačující kupř. u bratra, biologického synovce a neteře, švagra, matky či syna a dcery.⁵⁰⁷

Pokud jde o členy pronajímatelovy domácnosti, jsou za ně považovány osoby, které pronajímatel do své domácnosti přijal natrvalo. Může se jednat např. o partnera, jeho dítě či též o osobu, která je v domácnosti zaměstnána.⁵⁰⁸

Potřeba bytu pro jiné než v ust. § 573 odst. 2 bod druhý BGB uvedené osoby pronajímatele k ukončení nájmu výpovědí v zásadě neopravňuje.⁵⁰⁹

⁵⁰⁶ Srov. rozsudek BGH ze dne 10. října 2012, sp. zn. VIII ZR 107/12. K soustavným nepravdělným platbám nájemného viz rozsudek BGH ze dne 11. ledna 2006, sp. zn. VIII ZR 364/04.

⁵⁰⁷ WEIDENKAFF, Walter. In BASSENGE, Peter, DIEDERICHSEN, Uwe, GRÜNEBERT, Christian, THORN, Karsten, BRUDERMÜLLER, Gerd, ELLENBERGER, Jürgen, SPRAU, Hartwig, WEIDENKAFF, Walter, WEIDLICH, Dietmar. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen: insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschließlich Rom I- und Rom III-Verordnungen sowie dem Haager Unterhaltsprotokoll, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, BGB-Informationspflichten-Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz*. 71., neubearbeitete Auflage. München: Verlag C.H.Beck, 2012, s. 850–851. ISBN 978 3 406 616044.

⁵⁰⁸ *Ibid.*, s. 851.

⁵⁰⁹ BEST, Daniela. In SCHULZE, Reiner, GRZIWOTZ, Herbert, LAUDA, Rudolf a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: Kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch*. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2011, s. 837. ISBN 978-3-8329-5731-5.

Pro naplnění požadavku na odůvodnění výpovědi dle § 573 odst. 3 BGB je v případě rozebíraného výpovědního důvodu zásadně nezbytné, aby výpověď obsahovala identifikaci osoby, v jejíž prospěch je nájem vypovídán, jakož i specifikace zájmu, který daná osoba na získání bytu má.⁵¹⁰

Dle ustálené judikatury má pak pronajímatel v případě tohoto výpovědního důvodu tzv. nabídkovou povinnost (*Anbietspflicht*), v rámci níž je povinen nabídnout nájemci srovnatelný byt, který se nachází v téže budově či bytovém komplexu a který chce pronajímatel nabízet k pronájmu. Nabídková povinnost se přitom nevztahuje na jiné byty ve vlastnictví pronajímatele. Následkem nesplnění nabídkové povinnosti ze strany pronajímatele bude neúčinnost jím dané výpovědi, a to z důvodu zneužití práva.⁵¹¹

Výpověď bude stižena neúčinností i tehdy, pokud pronajímatelům úmysl užívat byt pro sebe či v citovaném ustanovení uvedené osoby není myšlen vážně. Totéž platí i v případě, bude-li pronajímatel jednat jiným zneužívajícím způsobem – např. deklaruje-li potřebu bytu pro sebe v případě, kdy byt, jehož nájem byl vypovězen, nemůže k uspokojení jeho bytové potřeby vůbec sloužit.⁵¹²

Ukáže-li se tedy později, že pronajímatelem tvrzená potřeba bytu ve skutečnosti neexistovala či zanikla předtím, než se nájemce odstěhoval, bude tato neoprávněná výpověď ze strany pronajímatele představovat porušení povinnosti, v důsledku kterého bude pronajímatel povinován k náhradě škody, jež nájemci vznikne přestěhováním do dražšího bytu (srov. § 280 odst. 1 a § 249 BGB).⁵¹³

Co se týče třetího z výše uvedených výpovědních důvodů (§ 573 odst. 2 bod třetí BGB), lze uvést, že při úvaze, zda byl tento výpovědní důvod v konkrétním případě naplněn, je nutno poměřovat zájem nájemce na zachování nájemního vztahu a zájem vlastníka na zhodnocení nemovitosti. Poměřovat tyto zájmy přitom nelze paušalizujícím způsobem – naopak je nutné provádět je v každém jednotlivém případě s přihlédnutím ke všem okolnostem konkrétního případu, jakož i ke konkrétní situaci pronajímatele. Na existenci „značných“ ztrát lze přitom

⁵¹⁰ Viz rozsudek BGH ze dne 6. července 2011, sp. zn. VIII ZR 317/10. Dále viz rozsudek BGH ze dne 20. března 2012, sp. zn. VIII ZR 233/12, z něhož plyne, že výpověď z důvodu vlastní bytové potřeby není zneužitím práva, vznikla-li tato bytová potřeba až krátce po uzavření nájemní smlouvy, přičemž však v době uzavření nájemní smlouvy nebyla ještě předvídatelná.

⁵¹¹ Srov. rozsudek BGH ze dne 9. července 2003, sp. zn. VIII ZR 276/02.

⁵¹² LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht. Besonderer Teil*. 13., neu bearbeitete Auflage. München: Verlag Franz Vahlen, 2018, s. 206. ISBN 978 3 8006 5649 3.

⁵¹³ EMMERICH, Volker. In BECKMANN, Roland Michael a kol. *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Eckpfeiler des Zivilrechts*. Berlin: Sellier de Gruyter, 2005, s. 623. ISBN 3-8059-1019-3.

usuzovat tehdy, pokud pronajímateli vznikající ztráty významně přesahují nevýhody, které ztráta bytu pro nájemce přinese.⁵¹⁴

Odborná literatura k tomuto výpovědnímu důvodu dále uvádí, že zhodnocením pozemku ve smyslu citovaného ustanovení se rozumí realizace materiální hodnoty, která je věci vlastní, a to především jejím prodejem. Takové zhodnocení zde bude přitom i v případě demolice budovy, v níž se nájemní byt nachází, a jejího nahrazení novou budovou. V tomto případě se totiž zhodnocení pozemku realizuje prostřednictvím užívání nové budovy. Opačná bude však situace tehdy, je-li budova zdemolována za účelem vyhnutí se nákladům, neboť toto samo o sobě ke zhodnocení pozemku nevede.⁵¹⁵

Důvody zakládající oprávněný zájem pronajímatele na ukončení nájemního vztahu je pronajímatel povinen uvést ve výpovědi. K jiným důvodům lze přihlížet pouze tehdy, pokud se objevily později (§ 573 odst. 3 BGB).

Stejně jako v případě výpovědi bez výpovědní doby budou sankcí neúčinnosti stížena všechna ta ujednání, která by se od § 573 odst. 1–3 odchylovala v neprospěch nájemce (srov. 573 odst. 4 BGB).

Na rozdíl od výpovědi bez výpovědní doby zákon nestanoví povinnost pronajímatele poskytnout nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě či výstrahu. Lze tedy vyjít z toho, že pronajímatel nájemce ke zjednání nápravy vyzývat nemusí.

Nehledě na shora uvedené však judikatura dovodila, že výjimečně může mít výzva pronajímatele pro výpověď z důvodu nájemcem zaviněného nikoliv zanedbatelného porušení povinnosti význam. O takový případ se bude jednat tehdy, dodá-li teprve nerespektování této výzvy porušení povinnosti nájemcem (které by jinak bylo možno považovat za pouhé opomenutí) potřebnou váhu. To však neznamená, že by výzvu k nápravě bylo možno považovat za dodatečný předpoklad řádné výpovědi dle § 573 BGB.⁵¹⁶

⁵¹⁴ Srov. rozsudek BGH ze dne 28. ledna 2009, sp. zn. VIII ZR 8/08. Dále viz LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht. Besonderer Teil*. 13., neu bearbeitete Auflage. München: Verlag Franz Vahlen, 2018, s. 206–207. ISBN 978 3 8006 5649 3.

⁵¹⁵ Srov. MEDICUS, Dieter. *Schuldrecht II. Besonderer Teil*. 8., neubearbeitete Auflage. München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1997, s. 124. ISBN 3 406 429106. Dále pak viz EMMERICH, Volker. In BECKMANN, Roland Michael a kol. *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Eckpfeiler des Zivilrechts*. Berlin: Sellier de Gruyter, 2005, s. 623. ISBN 3-8059-1019-3.

⁵¹⁶ Srov. rozsudek BGH ze dne 28. listopadu 2007, sp. zn. VIII ZR 145/07.

7.5.2. Zjednodušená a částečná výpověď ze strany pronajímatele (§ 573a, § 573b BGB)

Zákon počítá též se situací, kdy oprávněného zájmu pronajímatele ve smyslu § 573 BGB není třeba. Předmětné ustanovení je v zákoně označeno jako „zjednodušená výpověď ze strany pronajímatele“ (*Erleichterte Kündigung des Vermieters*).

Zjednodušená výpověď bude dle zákona možná v případě, kdy se bude jednat o budovu, v níž se nacházejí nejvýše dva byty, z nichž jeden je obýván nájemcem a druhý pronajímatelem (§ 573a odst. 1 BGB).

Obdobně bude možné zjednodušenou výpověď použít v případě, že nájemce spolu s pronajímatelem sdílí jeden byt, přičemž nájemce obývá jen jeho část (§ 573a odst. 2 BGB).

Standardní výpovědní doba se v případě zjednodušené výpovědi prodlužuje o tři měsíce (§ 573a odst. 1 věta poslední BGB).

Ačkoliv pronajímatel v případě zjednodušené výpovědi není povinen výpověď odůvodnit, musí ve výpovědi uvést, že se jedná o výpověď opírající se o požadavky § 573a odst. 1 a 2 BGB (srov. § 573a odst. 3 BGB).

Dalším případem, kdy zákon existenci oprávněného zájmu pronajímatele ve smyslu § 573 BGB nepožaduje, je tzv. částečná výpověď ze strany pronajímatele (*Teilkündigung des Vermieters*, § 573b BGB).

Částečnou výpověď může pronajímatel využít tehdy, chce-li vypovědět vedlejší prostory (náležející k bytu) či části pozemku, které nejsou určeny k bydlení. Podmínkou je, že pronajímatel zamýšlí tyto k bydlení neurčené prostory využít k tomu, aby vytvořil bytový prostor za účelem pronájmu nebo aby vybavil bytový prostor, který má vzniknout, a stávající bytový prostor vedlejšími prostory nebo částmi pozemku.

Zákon v tomto případě pamatuje na nájemce a přiznává mu možnost požadovat přiměřené snížení nájemného (§ 573b odst. 4 BGB).

Pokud se pak zahájení stavebních prací opozdí, může nájemce požadovat prodloužení nájemního vztahu o odpovídající časový úsek (§ 573b odst. 3 BGB).

7.5.3. Mimořádná výpověď s výpovědní dobou (§ 573d BGB)

Předpoklady mimořádné výpovědi s výpovědní dobou jsou upraveny v § 573d BGB, dle něhož se v případech, kdy zákon umožňuje nájem mimořádně vypovědět s výpovědní dobou (s výjimkou výpovědi dědiců nájemce), použijí ust. § 573 a 573a BGB.

Možnost mimořádné výpovědi nájmu v zákonné výpovědní době zákon připouští na několika místech.

V případě, že je v nájmu pokračováno s dědici nájemce, svědčí jak dědici nájemce, tak pronajímateli právo nájem mimořádně vypovědět, a to do jednoho měsíce poté, co se dozvěděli o smrti nájemce a o tom, že nedošlo ke vstupu do nájemního vztahu ani k jeho pokračování (srov. § 563 a 563a BGB). Jak dědic nájemce, tak pronajímatel mohou v takovém případě nájem vypovědět v zákonné výpovědní době (§ 564 BGB).

Dalším případem, v němž je pronajímateli umožněno nájem mimořádně vypovědět s výpovědní dobou, je situace, kdy do nájemního vztahu vstoupí po smrti nájemce některá z osob uvedených v § 563 odst. 1 a 2 BGB. V takovém případě zákon stanoví, že pronajímatel může nájem vypovědět v zákonné výpovědní době, existuje-li v osobě, která do nájemního vztahu na místo nájemce vstupuje, důležitý důvod. Lhůta, v níž pronajímatel nájem může vypovědět, je zákonem omezena na jeden měsíc ode dne, kdy se pronajímatel dozvěděl, že ke vstupu do nájemního vztahu došlo (§ 563 odst. 4 BGB).⁵¹⁷

7.5.4. Mimořádná výpověď bez výpovědní doby (§ 543, § 569 BGB)

Mimořádná výpověď bez výpovědní doby je předně upravena v obecných ustanoveních o nájmu, a sice v § 543 BGB. Tato obecná úprava je doplněna speciálním ust. § 569 BGB, které se aplikuje pouze v případě nájmu bytových prostor.

V souladu s § 543 odst. 1 BGB svědčí právo nájem mimořádně vypovědět jak nájemci, tak pronajímateli, a to za dodržení v tomto ustanovení uvedených podmínek.

Předně musí pro takovou výpověď existovat důležitý důvod (*wichtiger Grund*). Důležitý výpovědní důvod přitom bude existovat tehdy, pokud s přihlédnutím ke všem okolnostem konkrétního případu (zejména pak k zavinění smluvních stran) a při zvážení zájmů obou stran⁵¹⁸, nelze po vypovídající straně (rozumně) požadovat, aby v nájmu pokračovala až do uplynutí výpovědní doby či do ukončení nájmu jiným způsobem.

Zákon v § 543 odst. 2 BGB demonstrativně uvádí, v jakých případech bude zejména možné na existenci důležitého důvodu pro okamžité vypovězení nájmu usuzovat.⁵¹⁹

⁵¹⁷ K tomu srov. rozsudek BGH ze dne 10. dubna 2013, sp. zn. VIII ZR 213/12, kde soud konstatoval, že důležitý důvod v osobě nájemce bude dán např. tehdy, poskytoval-li nájemce v bytě výuku hry na kytaru, aniž by si předtím opatřil souhlas pronajímatele.

⁵¹⁸ Srov. rozsudek BGH ze dne 9. listopadu 2016, sp. zn. VIII ZR 73/16, kde soud zdůraznil, že i v případě, kdy nájemce porušil své povinnosti závažným způsobem, nemusí být důležitý důvod dle § 543 odst. 1 BGB dán, a to s ohledem na existenci vážných osobních důvodů na straně nájemce. Na existenci takového vážného důvodu (*Härtegrund*) lze usuzovat např. při bezprostředně hrozícím ohrožení zdraví či života nájemce.

⁵¹⁹ Jde-li o vztah ust. § 543 odst. 1 a odst. 2 BGB, dovodila judikatura, že v případě naplnění předpokladů uvedených v § 543 odst. 2 BGB nemusí být zároveň splněny podmínky vyžadované § 543 odst. 1 BGB – tj. např. skutečnost, že po nájemci nelze pokračování nájmu (rozumně) požadovat (srov. rozsudek BGH ze dne 29. dubna 2009, sp. zn. VIII ZR 142/08).

Jako první důležitý důvod zákon uvádí situaci, kdy nájemci není včas umožněno užívat předmět nájmu v souladu se smlouvou⁵²⁰, nebo situaci, kdy mu je toto užívání odepřeno (§ 543 odst. 1 bod první BGB).⁵²¹

Druhý a třetí důležitý důvod spočívá v tom, že nájemce ve značném rozsahu porušuje práva pronajímatele tím, že předmět nájmu značně ohrožuje zanedbáváním povinnosti péče (*Sorgfalt*) o něj⁵²², či tím, že jej neoprávněně přenechává třetí osobě⁵²³.⁵²⁴

Čtvrtý v citovaném ustanovení uvedený výpovědní důvod souvisí s porušením povinnosti nájemce platit nájemné⁵²⁵, k němuž nedošlo v důsledku okolnosti, za niž nájemce neodpovídá⁵²⁶.

Zákon v případě výpovědního důvodu spočívajícího v prodlení nájemce s úhradou nájemného liší dvě skutkové podstaty.⁵²⁷

Prvá skutková podstata bude naplněna tehdy, bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného či jeho nikoliv zanedbatelné části po dvě po sobě jdoucí období. Druhým případem pak bude situace, kdy je nájemce v prodlení s placením nájemného ve výši odpovídající dvěma měsíčním nájemným, a to v období delším než dva měsíce⁵²⁸ [§ 543 odst. 2 bod třetí písm. a) a b) BGB].

V § 569 odst. 3 bod první BGB pak zákonodárce konkretizuje, co se rozumí nikoliv zanedbatelnou částí nájemného. Část dlužného nájemného se tak považuje za nikoliv

⁵²⁰ Viz § 535 odst. 1 BGB, který stanoví povinnost pronajímatele umožnit užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.

⁵²¹ Judikatura již dovodila, že je-li skutečná obytná plocha bytu o více než 10 % menší, než je uvedeno v nájemní smlouvě, představuje tato okolnost vadu pronajaté věci dle § 536 odst. 1 BGB (srov. rozsudek BGH ze dne 24. března 2004, sp. zn. VIII ZR 133/03 a rozsudek BGH ze dne 24. března 2004, sp. zn. VIII ZR 295/03). Výraznější odchylka od uvedené desetiprocentní hranice (v posuzovaném případě se jednalo o 22,63 %) pak může založit právo nájem vypovědět bez výpovědní doby dle § 543 odst. 2 věta první bod první BGB (srov. rozsudek BGH ze dne 29. dubna 2009, sp. zn. VIII ZR 142/08).

⁵²² Srov. § 536c BGB, který zakotvuje povinnost nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu jednak skutečnost, že se na předmětu nájmu projevila vada, jednak skutečnost, že je nutné provést opatření k ochraně předmětu nájmu před nepředvídaným nebezpečím.

⁵²³ Srov. ust. § 540 odst. 1 a § 553 odst. 1 BGB, dle kterých je k přenechání části bytu třetí osobě třeba souhlasu pronajímatele, na jehož udělení má nájemce v zásadě nárok.

⁵²⁴ K výpovědnímu důvodu spočívajícímu v neoprávněném podnájmu viz rozsudek BGH ze dne 4. prosince 2013, sp. zn. VIII ZR 5/13.

⁵²⁵ Pro daný účel se zohledňují rovněž náklady za služby související s užíváním bytu.

⁵²⁶ Srov. § 286 odst. 4 BGB, dle něhož dlužník (zde nájemce) není v prodlení, pokud plnění (zde nájemné) není poskytnuto v důsledku okolnosti, za niž nájemce neodpovídá. V takovém případě není pronajímatel oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby. Nájem nebude možné vypovědět ani v případě, kdy dojde ke snížení nájemného z důvodu výskytu vady na předmětu nájmu (§ 536 odst. 1 BGB). Nájem je však možné nájemci vypovědět výpovědí bez výpovědní doby, pokud nájemce uplatnil právo na snížení nájemného neoprávněně. K tomuto závěru došel BGH v jednom ze svých rozhodnutí. V posuzovaném případě nájemce sám zavinil prodlení tím, že neoprávněně snížil nájemné pro vady, jimž však mohl – při vynaložení náležité péče – předejít (rozsudek BGH ze dne 11. července 2012, sp. zn. VIII ZR 138/11).

⁵²⁷ Nezaplacení jistoty nájemcem je pak samostatnou skutkovou podstatou upravenou v § 569 odst. 2a BGB.

⁵²⁸ Jak je patrné z formulace této skutkové podstaty, nemusí zde být – na rozdíl od první skutkové podstaty – splněno, že musí jít o prodlení ve dvou platebních obdobích po sobě jdoucích.

zanedbatelnou tehdy, přesáhne-li výše dlužného nájemného částku odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému.

Na rozdíl od tuzemské právní úpravy poskytuje BGB relativně výraznou ochranu nájemci, který pohledávku pronajímatele z titulu dlužného nájemného dodatečně uspokojí.

Prvním ustanovením, které takovou ochranu nájemci poskytuje, je ust. § 543 odst. 2 věta druhá BGB.

V souladu s tímto ustanovením se stane neúčinnou výpověď, kterou pronajímatel dal nájemci tehdy, byla-li pohledávka pronajímatele z titulu dlužného nájemného – ještě předtím, než byla nájemci výpověď doručena – zcela uspokojena.⁵²⁹

Ustanovení § 569 odst. 3 bod druhý BGB pak nájemci umožňuje uspokojit pohledávku pronajímatele z titulu dlužného nájemného dokonce i v době, kdy již byla podána žaloba na vyklizení.

Dle citovaného ustanovení se totiž výpověď stane neúčinnou v případě, byl-li pronajímatel zcela uspokojen nejpozději do uplynutí dvou měsíců od podání žaloby na vyklizení.⁵³⁰ Stejně následky pak bude mít skutečnost, kdy se k uspokojení pronajímatelovy pohledávky zaváže orgán veřejné moci.

Citované ustanovení se však nepoužije, stala-li se v posledních dvou letech již jiná výpověď z tohoto důvodu neúčinnou (§ 569 odst. 3 bod druhý věta poslední BGB).

Konečně dodatečně se výpověď stane neúčinnou též tehdy, mohl-li se nájemce svého dluhu na nájemném zprostit započtením, přičemž započtení oznámí neprodleně poté, co mu byla výpověď doručena (§ 543 odst. 2 věta třetí BGB). Obdobně jako ve shora uvedených případech předpokládá zákon i zde úplné (nikoliv tedy pouze částečné) uspokojení veškerých dluhů na nájemném.⁵³¹

Dle ustálené soudní praxe platí, že pronajímatel, který spojí výpověď bez výpovědní doby z důvodu prodlení s placením nájemného (§ 543 odst. 2 věta první bod třetí BGB) podpůrně či z opatrnosti s výpovědí řádnou (§ 573 odst. 1, odst. 2 bod první BGB), vyjadřuje, že řádná výpověď má působit účinky ve všech případech, kdy původně zamýšlená výpověď bez výpovědní doby nebyla úspěšná z důvodu její – buď již v době doručení výpovědi existující, či dodatečně nastalé (srov. § 569 odst. 3 bod druhý BGB) – neúčinnosti.⁵³²

⁵²⁹ Srov. rozsudek BGH ze dne 24. srpna 2016, sp. zn. VIII ZR 261/15.

⁵³⁰ Srov. rozsudek BGH ze dne 19. září 2018, sp. zn. VIII ZR 231/17, kde soud konstatoval, že v takovém případě nejen zanikají nároky na vyklizení a předání bytu vyvolané výpovědí bez výpovědní doby, ale i nájemní vztah se považuje za nepřetržitě trvajícím.

⁵³¹ Srov. rozsudek BGH ze dne 24. srpna 2016, sp. zn. VIII ZR 261/15.

⁵³² Srov. rozsudek BGH ze dne 19. září 2018, sp. zn. VIII ZR 231/17. Dále viz rozsudek BGH ze dne 19. září 2018, sp. zn. VIII ZR 261/17.

Pokud tak nájemce nájemné pronajímateli ve zmíněné dvouměsíční lhůtě dodatečně uhradí, pozbyde sice účinků pronajímatelem vyslovená výpověď bez výpovědní doby, ale účinky může mít výpověď řádná, se kterou pronajímatel jím původně danou výpověď z opatrnosti spojil. Dodatečné zaplacení nájemného pak může mít význam při posuzování otázky, zda nájemce porušil své povinnosti nikoliv zanedbatelně.⁵³³

Speciální ustanovení § 569 BGB pak upravuje další důvody, z nichž může nájemce či pronajímatel nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby.

Dle § 569 odst. 1 BGB je důležitý důvod pro vypovězení nájmu dán tehdy, je-li pronajatý byt takové povahy, že jeho užívání je spojeno se značným rizikem ohrožení zdraví (*erhebliche Gefährdung der Gesundheit*).

Pro použití citovaného ustanovení je přitom postačující, že podle současného stavu lékařské vědy existuje vážná obava, že užívání prostor bude v dohledné době představovat značné riziko ohrožení zdraví pro tímto ustanovením chráněné osoby, a to ve smyslu narušení jejich tělesné integrity.⁵³⁴

Jak je z výše uvedeného patrné, je pro posouzení existence značného rizika ohrožení zdraví v konkrétním případě rozhodující, zda takové riziko vyplývá ze současných poznatků lékařské vědy. Není tak vyloučeno, že riziko ohrožení zdraví, které nebylo dle dřívějších poznatků možné označit jako značné, takto může být označeno dle současných medicinských a hygienických poznatků. Zvláštní citlivost nájemce (např. alergie) se přitom nezohledňuje.⁵³⁵

Není bez zajímavosti, že zákonodárce v tomto případě favorizuje nájemce, když právo nájemce nájem z citovaného důvodu vypovědět mu bude svědčit i tehdy, pokud nájemce v době uzavření smlouvy o vlastnosti věci způsobující riziko věděl či pokud se práv, která mu z tohoto důvodu náležejí, vzdal (§ 569 odst. 1 věta druhá BGB).

V souladu s § 569 odst. 2 BGB dále bude existovat důležitý důvod tehdy, ruší-li jedna ze smluvních stran trvale pořádek v domě (*Hausfrieden*). I v tomto případě musí být splněno, že s přihlédnutím ke všem okolnostem konkrétního případu (zejména pak k zavinění smluvních stran) a při zvážení zájmů obou stran nelze po vypovídající straně (rozumně) požadovat, aby v nájmu pokračovala až do uplynutí výpovědní doby či do ukončení nájmu jiným způsobem.⁵³⁶

⁵³³ Srov. rozsudek BGH ze dne 16. února 2005, sp. zn. VIII ZR 6/04

⁵³⁴ EMMERICH, Volker. In EMMERICH, Volker, ROLFS, Christian a kol. *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 563-580a (Mietrecht 2)*. Berlin: Sellier de Gruyter, 2003, s. 142. ISBN 3-8059-0973-X.

⁵³⁵ VOELSKOW, Rudi. In WESTERMANN, Harm Peter a kol. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Band 3, Schuldrecht, besonderer Teil I (§§ 433-606)*. 3. Auflage. München: C.H.Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1995, s. 1301. ISBN 3-406-35813-6.

⁵³⁶ K tomu viz rozsudek BGH ze dne 8. prosince 2004, sp. zn. VIII ZR 218/03, ve kterém se soud potvrdil závěr, že přestože byl rušením klidu v domě závažně zasažen pořádek v domě, nebyl pronajímatel oprávněn vypovědět nájem

Posledním výpovědním důvodem, který zákon v § 569 odst. 2a BGB uvádí, je prodlení nájemce se složením jistoty ve výši odpovídající dvojnásobku měsíčního nájemného⁵³⁷.

V případě, že má dojít k ukončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby, stanoví zákon, že spočívá-li důležitý důvod pro vypovězení nájmu v porušení povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy, je výpověď přípustná až po marném uplynutí přiměřené lhůty poskytnuté k nápravě či po neúspěšné výstraze (§ 543 odst. 3 věta první BGB).

Poskytnutí přiměřené lhůty k nápravě či výstrahy však není nutné v případě, že její poskytnutí zjevně neslibuje žádný úspěch, dále v případě, kdy je okamžitá výpověď opodstatněná z důvodů hodných zvláštního zřetele, a konečně pak v případě, kdy porušení povinnosti nájemcem spočívá v jeho prodlení s placením nájemného⁵³⁸ (§ 543 odst. 3 věta druhá BGB). Poskytnutí lhůty k nápravě či výstrahy pak není nutné ani v případě, kdy je nájemce v prodlení se složením jistoty (srov. § 569 odst. 2a věta třetí BGB).⁵³⁹

Z hlediska ochrany nájemce je dále významná povinnost pronajímatele uvést důležitý důvod, který k výpovědi vedl, ve výpovědi (§ 569 odst. 4 BGB).

Vzhledem k závažným důsledkům, které s sebou výpověď bez výpovědní doby přináší, omezil zákonodárce smluvní autonomii stran, když stanovil, že neúčinná jsou všechna ujednání odchylná se od § 543 a § 569 odst. 1–3 BGB v neprospěch nájemce (§ 569 odst. 5 věta první BGB).

Smluvní autonomii stran zákonodárce omezil též co do možnosti ujednat si další důvody, z nichž by byl pronajímatel oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby (§ 569 odst. 5 věta druhá BGB).

Bude-li tak pronajímatel chtít vypovědět nájem bez výpovědní doby, může využít toliko výpovědní důvody, které jsou zákonem výslovně připuštěny.

Konečně co se týče možnosti podat proti výpovědi bez výpovědní doby odpor, zákon tuto možnost nepřipouští, když stanoví, že odpor proti výpovědi nelze uplatnit tehdy, existuje-li důvod, který pronajímatele opravňuje vypovědět nájem bez výpovědní doby (§ 574 odst. 1 BGB).

bez výpovědní doby. Při zvažování zájmů obou stran totiž převážil zájem nájemce na dalším trvání nájemního vztahu, neboť tento trpěl psychickým onemocněním a v pronajatém bytě již žil velmi dlouhou dobu. Psychické onemocnění přitom bylo takového charakteru, že v případě hrozícího vystěhování nájemce se daly očekávat psychické reakce, a to včetně možnosti případné sebevraždy.

⁵³⁷ Při výpočtu se nezohledňují ve formě paušálu či záloh placené provozní náklady.

⁵³⁸ Srov. § 543 odst. 2 bod třetí BGB.

⁵³⁹ K nutnosti poskytnout výzvu k nápravě v případě existence značeného rizika ohrožení zdraví viz rozsudek BGH ze dne 18. dubna 2007, sp. zn. VIII ZR 182/06.

7.6. Komparace české a německé právní úpravy

7.6.1. K oběma úpravám obecně

Jak v případě úpravy české, tak úpravy německé jsou otázky související se skončením nájmu bytu upraveny primárně v občanském zákoníku.

Pokud jde o úpravu českou, je tímto kodexem zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabyl platnosti dne 22. března 2012 a účinnosti dne 1. ledna 2014.

Jedná se o relativně nový právní předpis, který – ve srovnání s dříve účinnou právní úpravou – upravuje řadu otázek odlišně.

Základním předpisem v této oblasti v SRN je německý občanský zákoník (*Bürgerliches Gesetzbuch*, zkráceně BGB), který se oproti české právní úpravě vyznačuje dlouhou tradicí sahající až do 19. století.⁵⁴⁰ Nabytí platnosti tohoto předpisu je datováno ke dni 18. srpna 1896; účinnosti pak předpis nabyl k 1. lednu 1900.⁵⁴¹

Německá právní úprava se tak vyznačuje výraznou kontinuitou, která se projevuje mj. v tom, že bude zčásti nadále použitelná i starší judikatura.

Českou právní úpravu lze naopak v mnoha ohledech považovat za diskontinuitní, přičemž vzhledem k odlišné formulaci řady ustanovení mnohdy nebude použitelná judikatura, která vznikla v době před rekodifikací.

V německé právní úpravě jsou otázky související se zánikem nájmu upraveny zejména v § 568 až 575a BGB. Z obecných ustanovení o nájmu se pak použijí § 542 až 544 BGB.

Co se týče speciální úpravy týkající se skončení nájmu, jsou nejprve v první podkapitole⁵⁴² upraveny otázky obecnějšího charakteru (např. forma výpovědi), jejichž řešení je významné jak pro nájem bytu na dobu určitou, tak na dobu neurčitou.

Tato obecná úprava je následována dvěma podkapitolami, jejichž obsahem jsou konkrétnější otázky související se skončením nájmu bytu výpovědí, a to v závislosti na tom, zda jde o nájem na dobu neurčitou či na dobu určitou.

Vzhledem k tomu, že BGB upřednostňuje uzavírání nájmu na dobu neurčitou⁵⁴³, je podkapitola pojednávající o takto uzavíraných nájmech mnohem rozsáhlejší.

⁵⁴⁰ BGB byl však v mezidobí mnohokrát novelizován – viz např. velkou novelu závazkového práva z listopadu 2001. K tomu srov. SCHMIDT, Eike, BRÜGGEMEIER, Gert. *Grundkurs Zivilrecht*. 7., neu bearbeitete Auflage. Luchterhand, 2006, s. 40. ISBN 3-472-06642-3.

⁵⁴¹ Srov. KÖHLER, Helmut. *BGB, Allgemeiner Teil: Ein Studienbuch*. 23., völlig neubearbeitete Auflage. München: C.H.Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1996, s. 12. ISBN 3-406-41613-6.

⁵⁴² Pro systematiku viz podkapitolu 7.1.

⁵⁴³ Srov. § 575 BGB, který uzavírání nájmních smluv na dobu určitou výrazně omezuje.

Jednotlivá ustanovení, jež jsou obsahem posledně uvedených podkapitol, jsou systematicky uspořádána, přičemž jsou rovněž pojmenována [například § 573 nese název „řádná výpověď ze strany pronajímatele“ (*ordentliche Kündigung des Vermieters*)].

Co se týče výpovědi z nájmu bytu, rozlišuje BGB několik „druhů“ výpovědi. Upravuje tak mj. výpověď řádnou (*ordentliche Kündigung*), zjednodušenou (*erleichterte Kündigung*) či částečnou (*Teilkündigung*).

V české právní úpravě jsou otázky související s výpovědí z nájmu bytu obsahem § 2286 až 2291 OZ, přičemž se – vzhledem k nekomplexnosti této úpravy – použijí též některá další zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu (např. § 2266 OZ upravující okamžitou výpověď nájemce z důvodů neodstranění vad), jakož i některá obecná ustanovení o nájmu (např. § 2222 OZ upravující výpověď z důvodu změny vlastnictví).

Lze konstatovat, že jednotlivá ustanovení OZ nejsou přehledně ani systematicky uspořádána. Jako příklad lze uvést ust. § 2290 upravující řízení o přezkumu výpovědi soudem. Toto ustanovení je vloženo mezi § 2288 a § 2289 OZ, které upravují výpovědní důvody svědčící pronajímateli v případě výpovědi s výpovědní dobou, a mezi § 2291 OZ upravující skončení nájmu bytu výpovědí bez výpovědní doby. Systematické zařazení tohoto ustanovení již před § 2291 OZ by mohlo vyvolávat dojem, že se řízení o přezkumu výpovědi soudem uplatní jen v případě výpovědi s výpovědní dobou. Tak tomu ale není, neboť – jak již dovodila recentní judikatura – přezkumná pravomoc soudu se uplatní i v případě výpovědi bez výpovědní doby.⁵⁴⁴

Budeme-li na obě právní úpravy nahlížet komplexně, lze konstatovat, že se úprava obsažená v německém BGB vyznačuje systematickostí, přehledností a relativní komplexností, pročez ji lze v tomto ohledu považovat za zdařilejší.

7.6.2. Komparace řádné výpovědi ze strany pronajímatele dle § 573 BGB a výpovědi s výpovědní dobou dle § 2288 OZ

Jak úprava v OZ, tak úprava obsažená v BGB počítají s možností pronajímatele vypovědět nájem s výpovědní dobou.

V české právní úpravě je tato možnost zakotvena v § 2288 odst. 1 a 2 OZ.

Německá právní úprava takovou výpověď označuje jako řádnou, přičemž tato je upravena v § 573 BGB.

Ačkoliv obě úpravy vykazují jisté podobnosti, vydal se německý zákonodárce – na rozdíl od zákonodárce českého – cestou generální klauzule vyžadující ze strany pronajímatele existenci

⁵⁴⁴ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015.

tzv. oprávněného zájmu na skončení nájemního vztahu. V odstavci druhém § 573 je pak podán příkladný výčet skutkových podstat, při jejichž naplnění lze na existenci oprávněného zájmu usuzovat.

Úprava v českém občanském zákoníku oproti tomu žádnou generální klauzuli, jaká je obsažena v BGB, neobsahuje. Ustanovení § 2288 odst. 1 a 2 OZ naopak přímo vypočítává případy, v nichž může pronajímatel nájem vypovědět. Prostor pro subsumpci jiných (v zákoně neupravených) skutkových podstat pak otevírá § 2288 odst. 1 písm. d) OZ, díky kterému je možné nájem vypovědět nejen z důvodů, které zákon upravuje výslovně, nýbrž též z důvodů, jež jsou svojí závažností a intenzitou v zákoně uvedeným důvodům obdobné. Právě toto ustanovení činí z výčtu § 2288 odst. 1 OZ *de facto* výčet otevřený.

Lze tedy uzavřít, že jak § 2288 OZ, tak § 573 BGB umožňují pronajímateli vypovědět nájem i v jiných případech než těch, které zákon upravuje výslovně. Každá z úprav však tohoto dosahuje jinou cestou.

Obě komparované úpravy pak vyžadují, aby pronajímatel uvedl výpovědní důvod⁵⁴⁵ ve výpovědi (srov. § 2288 odst. 3 OZ a § 573 odst. 3 BGB).

Co se týče jednotlivých výpovědních důvodů, vykazují obě komparované úpravy jak podobnosti, tak odlišnosti.

Některé skutkové podstaty formuloval český zákonodárce velmi podobně jako zákonodárce německý. Jako příklad lze uvést § 2288 odst. 1 písm. a) OZ a § 573 odst. 2 bod první BGB, které upravují možnost pronajímatele vypovědět nájem z důvodu porušení povinnosti ze strany nájemce. Jedinou odlišnost lze spatřovat v tom, že BGB hovoří na místo o „hrubém“ porušení povinnosti o porušení „nikoliv zanedbatelném“ (*nicht unerheblich*) a dále doplňuje, že porušení povinnosti nájemcem má být zaviněné (*schuldhaft*).

Odlišně vnímají obě úpravy výpovědní důvod spočívající v přenechání bytu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele. Občanský zákoník takové neoprávněné přenechání bytu označuje jako hrubé porušení povinnosti nájemce (srov. § 2276 OZ), které založí právo pronajímatele vypovědět nájem v souladu s § 2288 odst. 1 písm. a) OZ. Německá právní úprava oproti tomu řadí neoprávněné přenechání bytu třetí osobě mezi výpovědní důvody umožňující mimořádnou výpověď bez výpovědní doby (srov. § 543 odst. 2 bod druhý BGB).

Za přílehlavější považuji v tomto případě úpravu obsaženou v BGB. Neoprávněné přenechání bytu třetí osobě v případě, kdy je pro to vyžadován souhlas pronajímatele, považuji za velmi závažné porušení povinnosti nájemce. Pronajímatel má jistě oprávněný zájem na tom, aby

⁵⁴⁵ BGB nehovoří o „výpovědním důvodu“, nýbrž opět o „oprávněném zájmu“.

byt, který pronajal, užívala v zásadě osoba, s níž kontrahoval a kterou shledal důvěryhodnou (jinak by s ní totiž smlouvu vůbec neuzavřel). V případě podnájmu v rozporu se zákonem však bude byt výlučně užíván či spoluužíván (z pohledu pronajímatele) cizí osobou. Vzhledem k uvedenému nevidím důvod pro to, aby byl pronajímatel nucen čekat, než uplyne tříměsíční výpovědní doba. Dle mého názoru je naopak třeba takové protiprávní užívání bytu co nejrychleji ukončit, čemuž slouží právě institut výpovědi bez výpovědní doby. Ochrana nájemce je pak dostatečně zajištěna povinností pronajímatele vyzvat nájemce ke zjednání nápravy, a to předtím, než k dání výpovědi přistoupí (srov. § 2291 odst. 3 OZ).

De lege ferenda by se mohl český zákonodárce německou právní úpravou inspirovat a výpovědní důvod spočívající v přenechání bytu do podnájmu v rozporu se zákonem „přesunout“ do výpovědních důvodů umožňujících pronajímateli vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Dalším výpovědním důvodem, k němuž obě komparované úpravy přistupují odchylně, je výpověď z důvodu nezaplacení jistoty.

Německá právní úprava výslovně upravuje výpovědní důvod spočívající v tom, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením jistoty ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, přičemž tento výpovědní důvod zařazuje do výpovědních důvodů, z nichž může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby (§ 569 odst. 2a BGB).

Tuzemská právní úprava se otázkou nezaplacení jistoty a následků s tím spojených vůbec nezabývá. Dle komentářové literatury ale může nezaplacení jistoty či její části představovat (v závislosti na okolnostech konkrétního případu) buď hrubé porušení povinnosti nájemce opravňující k výpovědi dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, nebo zvláště závažné porušení povinnosti nájemce umožňující výpověď bez výpovědní doby dle § 2291 odst. 1 OZ.⁵⁴⁶

Je škoda, že právní úprava v občanském zákoníku možnost výpovědi z důvodu nezaplacení jistoty vůbec neupravuje. V případě, že nájemce nezaplatí ujednanou jistotu, bude patrně možné nájem vypovědět s odkazem na hrubé, resp. zvláště závažné porušení povinnosti nájemce. Dle mého názoru by však přispělo k právní jistotě stran, pokud by možnost výpovědi z důvodu nezaplacení jistoty byla v občanském zákoníku zakotvena výslovně, a to včetně uvedení konkrétní výše či doby prodlení, při jejímž překročení bude tento výpovědní důvod naplněn. Konečně lze připomenout, že občanský zákoník z roku 1964 otázku nezaplacení jistoty upravoval, když za hrubé porušení povinnosti nájemce označoval situaci, kdy nájemce nedoplnil peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel jistotu oprávněně čerpal [srov. § 686a odst. 3 a § 711 odst. 2 písm. b) OZ 64].

⁵⁴⁶ Srov. např. KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta, op. cit., s. 459 a 473.

Český zákonodárce by se *pro futuro* mohl inspirovat buď úpravou provedenou BGB, či případně úpravou, která byla obsahem občanského zákoníku z roku 1964.

Skutková podstata spočívající v potřebě bytu pro pronajímatele, resp. jeho manžela a příbuzné je obsahem obou komparovaných úprav.

Tuzemská právní úprava obsažená v § 2288 odst. 2 písm. a) a b) OZ je ve srovnání s § 573 odst. 2 bod druhý BGB podstatně konkrétnější. Osoby, ve prospěch nichž je možné nájem vypovědět, jsou uvedeny relativně taxativně. Jsou jimi samotný pronajímatel, jeho manžel (za předpokladů uvedených v tomto ustanovení) a příbuzný pronajímatele či jeho manžela v linii přímé nebo linii vedlejší ve druhém stupni.

Německá právní úprava okruh osob, ve prospěch kterých lze nájem vypovědět, upravuje obecněji. Může se jednat o pronajímatele, členy pronajímatelovy rodiny a členy pronajímatelovy domácnosti.

Úpravu provedenou BGB shledávám zdařilejší. Okruh osob, ve prospěch kterých lze nájem vypovědět, je širší. Nadto není vyloučeno jeho další rozšíření za pomoci generální klauzule § 573 odst. 1 BGB. Tuzemská právní úprava – na rozdíl od úpravy obsažené v BGB – vůbec nepočítá s možností výpovědi nájmu ve prospěch člena pronajímatelovy domácnosti, který není manželem ani příbuzným. Členy nájemcovy domácnosti lze přitom jistě zařadit mezi osoby pronajímateli blízké, a není proto dle mého názoru racionální důvod, proč by mělo být vyloučeno právo pronajímatele nájem ve prospěch těchto osob vypovědět. Kromě toho je úprava obsažená v občanském zákoníku zbytečně složitě a nejasně formulovaná, a to zejména jde-li o formulaci § 2288 odst. 2 písm. a) OZ, který zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět tehdy, má-li být byt užíván pronajímatelem nebo jeho manželem, který hodlá opustit společnou domácnost, přičemž již byl podán návrh na rozvod manželství či již manželství bylo rozvedeno. Předtím, než byla uvedená otázka judikatorně vyřešena⁵⁴⁷, objevovaly se totiž pochybnosti, zda se část věty „(...) *který hodlá opustit rodinnou domácnost (...)*“ vztahuje jen k manželovi pronajímatele nebo též k samotnému pronajímateli.

Co se týče výpovědního důvodu upraveného v § 573 odst. 2 bod třetí BGB, nemá tento výpovědní důvod v tuzemské právní úpravě obdoby. Skutečnost, že by pronajímatel v případě, že by v nájmu pokračoval, nemohl pozemek přiměřeně hospodářsky zhodnocovat, v důsledku čehož by utrpěl značné ztráty, tak zásadně nemůže přivodit vznik práva pronajímatele nájem z tohoto důvodu vypovědět. Jedinou možností, která by se dle mého názoru nabízela, by bylo podřadit tento výpovědní důvod pod § 2288 odst. 1 písm. d) OZ. Vzhledem k tomu, že

⁵⁴⁷ Srov. již citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016.

ust. § 2288 odst. 1 písm. d) OZ je nutno vykládat spíše restriktivně, přičemž výpovědní důvod spočívající v tom, že pronajímatel nemůže pozemek přiměřeně hospodářsky zhodnocovat, je důvodem velmi specifickým, nebude dle mého názoru možné tento výpovědní důvod v poměrech české právní úpravy použít.

Výpovědní důvody, které naopak nejsou obsahem německé právní úpravy, jsou výpovědní důvody spočívající ve spáchání úmyslného trestného činu nájemcem [§ 2288 odst. 1 písm. b) OZ] či v nutnosti vyklizení bytu z důvodu veřejného zájmu [§ 2288 odst. 1 písm. c) OZ].

Skutečnost, že tyto výpovědní důvody nejsou v BGB upraveny explicitně, není dle mého názoru na škodu. Svojí povahou a závažností jde jistě o skutečnosti přinejmenším stejně závažné jako skutečnosti zakládající výpovědní důvody dle § 573 odst. 2 BGB. V případě spáchání úmyslného trestného činu nájemcem vůči v § 2288 odst. 1 písm. b) OZ vymezeným osobám a nutnosti vyklizení bytu z důvodu veřejného zájmu lze jistě dovodit existenci oprávněného zájmu pronajímatele na ukončení nájemního vztahu, který jej bude opravňovat k řádné výpovědi dle § 573 odst. 1 BGB.

7.6.3. Komparace mimořádné výpovědi bez výpovědní doby dle § 543 a § 569 BGB a výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ

Co se týče výpovědi bez výpovědní doby, vykazují obě komparované úpravy jak podobnosti, tak odlišnosti.

Shodně s úpravou německou se i úprava tuzemská vydala cestou generální klauzule a příkladného vyčtu výpovědních důvodů. Rozdílné je však znění této generální klauzule.

BGB generální klauzuli upravuje precizněji a konkrétněji. Pro to, aby mohla smluvní strana nájem vypovědět bez výpovědní doby, je vyžadována existence důležitého důvodu, který zde bude dán, nebude-li po vypovídající straně možno (rozumně) požadovat, aby v nájmu pokračovala až do uplynutí výpovědní doby či do ukončení nájmu jiným způsobem. Při úvaze o tom, zda po vypovídající straně lze pokračování nájmu dále požadovat, přitom musí být zohledňovány okolnosti konkrétního případu (především pak zavinění smluvních stran), jakož i zájmy obou smluvních stran (srov. § 543 odst. 1 BGB).

Oproti úpravě v BGB je generální klauzule v OZ formulována výrazně jednodušeji. Pro to, aby byl naplněn výpovědní důvod opravňující k výpovědi bez výpovědní doby, se dle jejího znění vyžaduje porušení povinnosti nájemcem zvláště závažným způsobem (srov. § 2291 odst. 1 OZ).

Zásadním rozdílem obou úprav je skutečnost, že § 2291 odst. 1 OZ přiznává právo výpovědi bez výpovědní doby pouze pronajímateli. Ustanovení § 543 odst. 1 BGB oproti tomu

hovoří o tom, že při existenci důležitého důvodu může nájem vypovědět každá ze smluvních stran (*jede Vertragspartei*).

To, že v tuzemské právní úpravě v části věnované skončení nájmu zcela absentují ustanovení upravující možnost výpovědi bez výpovědní doby ve prospěch nájemce, považují za zásadní nedostatek této právní úpravy. V případě výpovědi bez výpovědní doby ze strany nájemce je tak nutné „vypomáhat si“ zejména obecnými ustanoveními o nájmu, což však v důsledku znesnadňuje orientaci té smluvní straně, v jejíž prospěch jsou tato ustanovení založena. Německá právní úprava se oproti tomu vyznačuje přehledností a vyvážeností, pročež ji je možno považovat za zdařilejší.

Co se týče příkladného výčtu výpovědních důvodů opravňujících k výpovědi bez výpovědní doby, je tento výčet v tuzemské právní úpravě obsahem § 2291 odst. 2 OZ.

V německé právní úpravě je tento výčet rozptýlen do dvou ustanovení. Některé skutkové podstaty jsou uvedeny v § 543 odst. 2 BGB zařazeného do obecných ustanovení o nájmu, některé pak v § 569 odst. 1 až 2a BGB, který doplňuje další výpovědní důvody, jež se použijí pouze v případě nájmu bytových prostor.

Jednotlivé výpovědní důvody obsažené v BGB příliš nekorrespondují s výčtem § 2291 odst. 2 OZ. Jediným výpovědním důvodem, který je (ovšem s rozdílnými předpoklady) vlastní oběma úpravám, je výpovědní důvod spočívající v nezaplacení nájemného.

Dle § 2291 odst. 2 OZ bude tento výpovědní důvod naplněn tehdy, nezaplatí-li nájemce nájemné a náklady za služby za dobu alespoň tří měsíců.

Ustanovení § 543 odst. 2 bod třetí BGB upravuje alternativně dvě skutkové podstaty. Dle § 543 odst. 2 bod třetí písm. a) BGB bude moci pronajímatel vypovědět nájem v případě, že je nájemce v prodlení s placením nájemného či jeho nikoliv zanedbatelné části po dvě po sobě jdoucí období. V souladu s § 543 odst. 2 bod třetí písm. b) BGB pak může pronajímatel nájem vypovědět též tehdy, bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného ve výši odpovídající dvěma měsíčním nájemným, a to v období delším než dva měsíce. Část dlužného nájemného se přitom považuje za nikoliv zanedbatelnou tehdy, přesáhne-li výše dlužného nájemného částku odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému (srov. § 569 odst. 3 bod první BGB).

V případě první skutkové podstaty je tak rozhodující skutečnost, že musí jít o dvě platební období, která po sobě následují. Aby pak pronajímatel nemohl tohoto výpovědního zneužívat a nájem vypovědět i při prodlení s nepatrnou částkou nájemného, stanovil německý zákonodárce podmínku, že musí nájemce dlužit alespoň částku odpovídající výši jednoho měsíčního nájemného.

Co se týče druhé skutkové podstaty, je v tomto případě kladen důraz na celkovou výši dlužného nájemného, která musí odpovídat částce rovnající se dvěma měsíčním nájemným. Současně je stanovena podmínka, že musí jít o období delší než dva měsíce. V případě této skutkové podstaty tak nemusí být splněno, že jde o platební období po sobě jdoucí, jak to vyžaduje první skutková podstata.

Jak jsem již jednou uvedl, úpravu výpovědi bez výpovědní doby z důvodu neplacení nájemného v občanském zákoníku nepovažuji za příléhavou. Tato úprava připouští vícero výkladů a je zdrojem interpretačních problémů.⁵⁴⁸ Německá právní úprava oproti tomu lépe reflektuje různost případů, s nimiž se lze v praxi setkat. Vzhledem k odlišným předpokladům obou skutkových podstat lze totiž pod daný výpovědní důvod podřadit jak případy, kdy nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného v platebních obdobích po sobě jdoucích, tak případy, kdy platební období, za něž nájemce nájemné dluží, po sobě nenásledují. Vzhledem k uvedenému by bylo dle mého názoru možné považovat úpravu v BGB za dobrý inspirační zdroj i pro českého zákonodárce.

K čemu se obě komparované úpravy staví odlišně, je případ, kdy nájemce pronajímatelovu pohledávku z titulu dlužného nájemného uspokojí ještě před doručením výpovědi, resp. v době po podání žaloby na vyklizení bytu.

Německá právní úprava výslovně počítá s možností nájemce uspokojit pronajímatelovu pohledávku z titulu dlužného nájemného jak v době před doručením výpovědi nájemci, tak i v době do dvou měsíců od podání žaloby na vyklizení (srov. § 543 odst. 2 věta druhá a § 569 odst. 3 bod druhý BGB). Zároveň se v případě výpovědi z důvodu nezaplacení nájemného upouští od požadavku na poskytnutí přiměřené lhůty ke zjednání nápravy (srov. § 543 odst. 3 bod třetí BGB).

Česká právní úprava se otázkou případného uspokojení dlužného nájemného ze strany nájemce vůbec nezabývá. Odchylně od úpravy německé však stanoví požadavek na poskytnutí výzvy k nápravě. Uspokojí-li tak nájemce pronajímatele v přiměřené době, kterou mu k tomu pronajímatel ve výzvě poskytl, nebude pronajímatel oprávněn ukončit nájem výpovědí bez výpovědní doby. Pokud však nájemce uspokojí pronajímatele poté, co marně uplynula lhůta ke zjednání nápravy, nebude mít tato skutečnost vliv na účinnost následně dané výpovědi. V odůvodněných případech by však dle mého názoru bylo možno uvažovat o aplikaci korektivu dobrých mravů (srov. § 2 odst. 3 OZ).

⁵⁴⁸ Srov. podkapitolu 5.4.2.

Co se týče otázky, kterou z komparovaných úprav lze v tomto ohledu považovat za příhodnější, mám za to, že úpravu tuzemskou. Tím, že může nájemce pronajímatelovu pohledávku z titulu dlužného nájemného uspokojit ještě do dvou měsíců poté, co byla podána žaloba na vyklizení, je poskytována nájemci nepřiměřená ochrana, která dle mého názoru není v případě prodlení nájemce s platbami nájemného odůvodněná.⁵⁴⁹

Jak jsem uvedl již v podkapitole věnované mimořádné výpovědi bez výpovědní doby, BGB v některých případech od poskytnutí výzvy k nápravě upouští. Tyto výjimky lze nalézt jednak v § 543 odst. 3 BGB, kde jsou upraveny tři takové případy⁵⁵⁰, jednak například v § 569 odst. 2a BGB pro případ prodlení nájemce se zaplacením jistoty.

Ustanovení § 2291 odst. 3 OZ oproti tomu trvá na poskytnutí výzvy k nápravě vždy, má-li dojít k ukončení nájmu bytu výpovědí bez výpovědní doby.⁵⁵¹ Důvodům, pro které nepovažuji takovou úpravu za přílehavou, jsem se v již v práci věnoval.⁵⁵² Dovolím si tak jen připomenout, že v praxi lze nalézt mnoho případů, kdy se poskytnutí výzvy k nápravě nejeví účelné. Takovým případem dle mého názoru může být například nenapravitelné poškození bytu či domu nebo situace, kdy je s ohledem na dosavadní přístup nájemce k plnění jeho povinností zřejmé, že výzva nemůže být úspěšná.

S ohledem na to, že německá právní úprava dle mého názoru naprosto správně reflektuje, že ne vždy je praktické na poskytnutí výzvy k nápravě trvat, přičemž výslovně stanovuje případy, v nichž poskytnutí takové výzvy není nutné, považuji tuto úpravu za zdařilejší. Jak jsem již uvedl dříve, český zákonodárce by se *de lege ferenda* mohl zamyslet nad tím, zda německou právní úpravu, pokud jde o výslovné zakotvení výčtu případů, v nichž poskytnutí výzvy k nápravě není nutné, nepřevzít či se jí alespoň neinspirovat.

Konečně odlišně přistupují obě úpravy též k situaci, kdy pronajímatel s výpovědí bez výpovědní doby z opatrnosti spojí výpověď s výpovědní dobou.

V souladu s německou rozhodovací praxí může taková alternativně daná výpověď působit právní účinky v případě, že se se výpověď bez výpovědní doby z nějakého důvodu stane neúčinnou.⁵⁵³

Rozhodovací praxe Nejvyššího soudu oproti tomu takovou možnost prozatím nepřipouští.⁵⁵⁴

⁵⁴⁹ A to i se zohledněním § 569 odst. 3 bod druhý věta poslední BGB.

⁵⁵⁰ Srov. podkapitulu 7.5.4.

⁵⁵¹ K tomu viz již citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

⁵⁵² Srov. podkapitulu 5.4.1.

⁵⁵³ Srov. již citovaný rozsudek BGH ze dne 19. září 2018, sp. zn. VIII ZR 231/17.

⁵⁵⁴ Srov. již citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

Jak jsem již uvedl v předešlém textu práce⁵⁵⁵, přikláním se k možnosti využití institutu konverze právního jednání v případě, kdy by výpověď bez výpovědní doby měla být zdánlivou z důvodu absence předchozí výzvy k nápravě. V ostatních případech bych však byl, jde-li o používání tohoto institutu, zdrženlivým. Používání tohoto institutu v praxi totiž může být zdrojem celé řady problémů, navíc nepřispívá k právní jistotě stran.

Za celkově zdařilejší úpravu výpovědi bez výpovědní doby považuji úpravu německou. Precizněji je formulována jak generální klauzule § 543 odst. 1 BGB, tak jednotlivé výpovědní důvody. Širší je též v demonstrativním výčtu obsažený výčet skutkových podstat, které vznik práva okamžité výpovědi přivodí.

⁵⁵⁵ Srov. podkapitolu 5.4.1.

Závěr

Ačkoliv jsem to nepředpokládal, ukázalo se být téma výpovědi z nájmu bytu tématem velmi obsáhlým. Co mě rovněž překvapilo, je skutečnost, kolik sporných otázek se v souvislosti s tímto tématem v praxi či teorii objevuje, přičemž na řadu z nich stále nelze – vzhledem k absenci recentní judikatury – nalézt uspokojivou odpověď. Téma výpovědi z nájmu bytu zároveň hodnotím jako téma mimořádně zajímavé a též velmi dobře využitelné v praktickém životě.

Nyní se vyjádřím k jednotlivým cílům, které jsem si v úvodu práce vytyčil.

Pokud jde o cíl spočívající v podání přehledu právní úpravy výpovědi z nájmu bytu obsažené v občanském zákoníku, mám za to, že se mi tento cíl podařilo naplnit.

V celkem šesti kapitolách jsem představil aktuálně platnou a účinnou právní úpravu výpovědi z nájmu bytu, jež je obsahem zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nejdetailněji jsem přitom zpracoval kapitolu čtvrtou a pátou, jejichž obsahem jsou jednotlivé výpovědní důvody. O tom, že na tyto kapitoly kladu zvláštní zřetel, svědčí i skutečnost, že jde o kapitoly obsahově nejrozsáhlejší.

Dalším z cílů, které jsem si v rigorózní práci stanovil, byla analýza otázek, které lze v praxi či teorii považovat za problematické či sporné, a to zejména proto, že ve vztahu k řadě z nich zatím neexistuje relevantní judikatura.

V práci jsem se tak zabýval kupř. otázkou, jakou sankcí bude stížena výpověď z nájmu bytu dle § 2288 odst. 1 a 2 OZ, v níž pronajímatel neuvede výpovědní důvod. Došel jsem přitom k závěru, že v případě takové výpovědi nebude ani možné o výpovědi jakožto právním jednání hovořit – tj. půjde toliko o výpověď zdánlivou, která není způsobilá vyvolat právní účinky. Tento svůj závěr jsem opřel jednak o znění § 2291 odst. 3 OZ, který – avšak pro případ výpovědi bez výpovědní doby – absenci výpovědního důvodu ve výpovědi sankcionuje zdánlivostí, jednak o judikaturu⁵⁵⁶, která dovodila, že již v případě (z mého pohledu) méně závažného nedostatku, jímž je absence poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, lze hovořit o absolutní neplatnosti výpovědi. Konečně jsem pak svůj závěr potvrdil za použití argumentu *a minori ad maius*, neboť plyne-li z recentní judikatury, že sankcí zdánlivosti bude stížena již výpověď, u níž nebude výpovědní důvod specifikován dostatečně konkrétně (§ 553 odst. 1 OZ), není důvod, proč by zdánlivostí neměla být stížena výpověď, u níž bude výpovědní důvod absentovat zcela.

Další otázkou, kterou jsem se v práci zabýval, byla otázka, zda součástí poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem (§ 2286 odst. 2 OZ) má být

⁵⁵⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018-II.

též údaj o délce lhůty, v níž nájemce může tento přezkum navrhnout. Zde jsem došel k závěru, že ačkoliv tato povinnost z § 2286 odst. 2 OZ explicitně nevyplývá, bylo by v rozporu se smyslem a účelem citovaného ustanovení, pokud by pronajímatel takovou povinnost neměl. Předpokladem toho, aby mohlo být právo navrhnout přezkum oprávněnosti výpovědi úspěšně uplatněno, je mj. skutečnost, že se nájemce dozví nejen o tomto právu, nýbrž i o délce lhůty, v níž toto právo může uplatnit.

Co se týče formy výpovědi, jež je dle zákona obligatorně písemná (§ 2286 odst. 1 OZ), zabýval jsem se v práci otázkou sankce, jíž bude stižena výpověď, u které tato forma dodržena nebude. Došel jsem přitom k závěru, že vzhledem k nutnosti chránit slabší smluvní stranu – jíž nájemce bezpochyby je – bude v tomto případě nejspíše nutné trvat na absolutní neplatnosti takové výpovědi (§ 588 OZ). Konečné řešení této otázky však nabídne až soudní judikatura.

Dále jsem se v práci zabýval též otázkou, zda může pronajímatel vypovědět nájem též z jiných než zákonem stanovených důvodů. Došel jsem přitom k závěru, že výčet výpovědních důvodů svědčících pronajímateli (§ 2283 odst. 1, § 2288 odst. 1 a 2 a § 2291 odst. 1 OZ) není možné ujednáním stran rozšiřovat, měnit, či dokonce jeho aplikovatelnost vyloučit. Bylo by to totiž v rozporu se smyslem a účelem ustanovení upravujících výpovědní důvody svědčící pronajímateli, jímž je ochrana nájemce jako slabší smluvní strany.

Velmi detailně jsem se v práci věnoval otázce interpretace výpovědního důvodu opravňujícího pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby z důvodu nezaplacení nájemného a nákladů za služby (§ 2291 odst. 2 OZ). Po analýze dostupné literatury a recentní judikatury jsem došel k závěru, že v případě uvedeného výpovědního důvodu nelze vycházet z prostého součtu částek odpovídajících nájemnému a nákladům za služby za dobu tří měsíců. Dle mého názoru bude naopak rozhodující, zda lze porušení nájemcovy povinnosti v konkrétním případě považovat za podstatné. V úvahu je přitom třeba vzít nejen celkovou výši dlužného nájemného, ale též délku období, za které je nájemce s úhradou nájemného v prodlení.

Mám za to, že i cíl spočívající v analýze problematických či sporných otázek týkajících se výpovědi z nájmu bytu se mi podařilo naplnit. Při rozboru jednotlivých otázek jsem užíval odborné literatury, článků a zejména pak dostupné judikatury. Při naplňování tohoto cíle jsem používal celou řadu výkladových metod – např. metodu gramatickou, logickou (včetně argumentů logického výkladu práva), systematickou, historickou (včetně analýzy důvodové zprávy k OZ), teleologickou a konečně též metodu komparativní.

Souvisejícím cílem, který jsem si v úvodu práce rovněž stanovil, bylo zařadit do práce judikaturu zejména Nejvyššího soudu, a to včetně judikatury recentní.

Tento cíl se mi z mého pohledu podařilo naplnit více než dostatečně. Do práce jsem obsáhl celkem 77 rozhodnutí Nejvyššího soudu, z nichž k řadě z nich jsem též zaujal vlastní stanovisko. Opomenuta nezůstala ani judikatura Spolkového soudního dvora (BGH). Vzhledem k tomu, že v případě řady ustanovení již není použitelná judikatura starší, kladl jsem velký důraz též na judikaturu, která vznikla již za účinnosti občanského zákoníku, a to včetně té nejnovější (zahrnutý jsou tak i rozhodnutí z tohoto či minulého roku).

Z aktuální judikatury, které jsem v práci využil, lze zmínit kupříkladu rozhodnutí Nejvyššího soudu z roku 2019⁵⁵⁷, v němž tento soud posuzoval jednak otázku sankce, jíž bude stížena výpověď, v níž bude absentovat poučení nájemce o jeho právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jednak výpověď, ve které bude absentovat poučení nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky (§ 2286 odst. 2 OZ). Jak jsem uvedl již výše, výpověď, u které bude absentovat poučení nájemce o právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, bude stížena absolutní neplatností. V případě absence poučení o právu vznést proti výpovědi námitky však soud došel k jinému závěru, když konstatoval, že nesplnění této poučovací povinnosti nebude mít na platnost výpovědi žádný vliv.

Za zajímavé pak považuji rozhodnutí Nejvyššího soudu z května minulého roku⁵⁵⁸, ve kterém se soud zabýval otázkou, zda výpovědní důvod spočívající v nepoužitelnosti věci k ujednanému, resp. obvyklému účelu může být způsoben též ztrátou právních vlastností věci. Došel přitom k závěru, že tomu tak skutečně být může. V soudem posuzovaném případě se takto nepoužitelnými staly pronajaté reklamní plochy umístěné na zdech domu, který v důsledku negativní mediální pozornosti získal špatnou pověst.

V dalším z recentních rozhodnutí⁵⁵⁹ soud posuzoval otázku, zda by výpovědní důvod spočívající v neoprávněném přenechání bytu či jeho části třetí osobě (srov. § 2276 OZ) mohl být naplněn též v případě, kdy bude byt či jeho část třetí osobě přenechán nikoliv úplatně, nýbrž bezúplatně. Došel přitom k závěru, že v případě, že si pronajímatel ve smlouvě vyhradí souhlas s přijetím nového člena domácnosti, přičemž nájemce tuto výhradu nerespektuje a užívání bytu či jeho části třetí osobě umožní, půjde ze strany nájemce o hrubé porušení jeho povinnosti vyplývající z nájmu, které může představovat výpovědní důvod dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ.

V rozhodnutí z června tohoto roku se Nejvyšší soud dále zabýval otázkou, zda by neužívání bytu nájemcem mohlo za určitých okolností představovat výpovědní důvod. V tomto případě soud konstatoval, že neužívání bytu nájemcem v současné době nepředstavuje ani výpovědní důvod

⁵⁵⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018-II.

⁵⁵⁸ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. května 2021, sp. zn. 26 Cdo 2192/2020.

⁵⁵⁹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017.

dle § 2288 odst. 1 písm. a), ani dle § 2288 odst. 1 písm. d) OZ. V tom, že nájemce byt (osobně) neužívá, totiž nelze spatřovat porušení povinnosti, natož porušení „hrubé“. Ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) OZ upravující tzv. jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu je třeba vykládat spíše restriktivně.

Z recentní judikatury stojí dále za zmínku rozhodnutí Nejvyššího soudu⁵⁶⁰ týkající se výpovědního důvodu spočívajícího v tom, že byt má být užíván pronajímatelem či jeho manželem [§ 2288 odst. 2 písm. a) OZ]. Soud v tomto případě postavil najisto, že má-li být byt užíván samotným pronajímatelem, je tento výpovědní důvod naplněn bez dalšího. Pro to, aby byl tento výpovědní důvod naplněn, je tak rozhodující samotná vůle pronajímatele bydlet právě v bytě, který vlastní. Pokud jde o ochranu nájemce před zneužitím tohoto výpovědního důvodu, je tato zajištěna nejen prostřednictvím ust. § 2289 OZ, ale též možností soudu přezkoumat oprávněnost výpovědi z hlediska jejího souladu s dobrými mravy (§ 2290 OZ).

Řada aktuálních rozhodnutí již také existuje ve vztahu k výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ.

Nejvyšší soud tak například konstatoval, že výzva pronajímatele ke zjednání nápravy dle § 2291 odst. 3 OZ by měla mít nejen obsahovou (totožnost jednání vytčeného pronajímatelem ve výzvě a skutkové vymezení výpovědního důvodu ve výpovědi), ale též časovou souvislost s výpovědí. Časová souvislost přitom bude zachována tehdy, bude-li výzva k nápravě doručena ještě předtím, než byla doručena vlastní výpověď.⁵⁶¹

Aktuální judikatura se již zabývala též otázkou „přiměřenosti“ doby dané pronajímatelem k odstranění závadného chování (protiprávního stavu). Došla přitom k závěru, že bude-li pronajímatel trvat na tom, aby nájemce své závadné chování (protiprávní stav) odstranil „ihned“ či „okamžitě“, nemusí se – s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu – jednat o dobu nepřiměřenou.⁵⁶² Pokud pak pronajímatel přiměřenou dobu ke zjednání nápravy neposkytne vůbec, bude se jednat toliko o výpověď zdánlivou.⁵⁶³

V souvislosti s výpovědí bez výpovědní doby se již Nejvyšší soud⁵⁶⁴ zabýval též otázkou, zda se pronajímatel může – v případě, že budou splněny podmínky pro výpověď bez výpovědní

⁵⁶⁰ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2021, sp. zn. 26 Cdo 3670/2020; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2021, sp. zn. 26 Cdo 588/2020 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2018, sp. zn. 26 Cdo 4342/2017.

⁵⁶¹ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.

⁵⁶² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. března 2022, sp. zn. 26 Cdo 3310/2021.

⁵⁶³ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017.

⁵⁶⁴ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2018, sp. zn. 26 Cdo 4872/2017 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016.

doby – rozhodnout, zda nájem ukončí výpovědí bez výpovědní doby dle § 2291 OZ či výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ. Došel přitom k závěru, že to, pro jakou z výpovědí se pronajímatel v konkrétním případě rozhodne, je zcela na jeho vůli. Dodal však, že nájemci právo volby nesvědčí tehdy, bude-li závadné chování (protiprávní stav) takové povahy, že jej napravit nelze. V tomto případě může pronajímatel využít toliko výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou.

Nejvyšší soud se již také vyjádřil k otázce, zda by v případě absence předchozí výzvy k nápravě dle § 2291 odst. 3 OZ bylo možné uvažovat o konverzi výpovědi bez výpovědní doby na výpověď s tříměsíční výpovědní dobou [dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ]. Došel přitom k závěru, že bude-li pronajímatelem dána výpověď bez výpovědní doby, nemůže být taková výpověď (v případě, že nebude působit právní účinky) posouzena jako výpověď s výpovědní dobou.⁵⁶⁵

Konečně pokud jde o otázku společných nájemců bytu, dovodil Nejvyšší soud, že v případě, kdy na straně společných nájemců bytu vystupují manželé (§ 745 OZ), musí být výpověď dána, jakož i doručena oběma manželům.⁵⁶⁶ Odlišná bude situace v případě společných nájemců bytu, kteří nejsou manžely (§ 2270 odst. 1 OZ). V tomto případě může nájem každému ze společných nájemců zaniknout samostatně, a to i výpovědí, která bude adresována a doručena společně oběma (všem) z nich.⁵⁶⁷

Dalším z cílů, které jsem si v práci vytyčil, bylo podat základní přehled německé právní úpravy výpovědi z nájmu bytu.

Mám za to, že tento cíl se mi naplnit podařilo. V práci jsem nejprve pojednal o tom, jak je výpověď jako významný institut nájemního práva ukotvena v německém BGB, následně jsem se věnoval obsahovým a formálním náležitostem výpovědi, výpovědní době a konečně též tomu, jaké možnosti má nájemce v případě, kdy s výpovědí nesouhlasí a na pokračování nájmu nadále trvá. Nejpodrobněji jsem pak pojednal o jednotlivých druzích výpovědi. Pracoval jsem též s judikaturou Spolkového soudního dvora (BGH), když do práce jsem pojal celkem 25 rozhodnutí tohoto soudního tělesa.

Posledním z cílů, které jsem si v úvodu práce stanovil, byla komparace vybraných ustanovení OZ a německého BGB zahrnující též odpověď na otázku, kterou z komparovaných úprav lze považovat za zdařilejší.

⁵⁶⁵ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. července 2021, sp. zn. 26 Cdo 266/2021.

⁵⁶⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. září 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016.

⁵⁶⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. srpna 2021, sp. zn. 26 Cdo 1502/2021.

V rámci provedené komparace jsem se nejprve zabýval srovnáním výpovědi řádné dle § 573 BGB a výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 a 2 OZ.

Co se týče systematiky, shledal jsem největší rozdíl obou úprav v tom, že se německý zákonodárce – na rozdíl od zákonodárce českého – vydal v § 573 odst. 1 BGB cestou generální klauzule založené na existence tzv. oprávněného zájmu na skončení nájmu ze strany pronajímatele.

Pokud jde o jednotlivé výpovědní důvody svědčící pronajímateli, shledal jsem v obou komparovaných úpravách jak podobnosti, tak odlišnosti.

Podobně například komparované úpravy přistupují k výpovědnímu důvodu spočívajícímu v potřebě bytu pro pronajímatele či v předmětných ustanoveních vyjmenované osoby. Komparované úpravy se liší zejména v okruhu osob, ve prospěch nichž lze nájem z tohoto důvodu vypovědět. Došel jsem přitom k závěru, že za zdařilejší lze považovat úpravu obsaženou v BGB, a to jednak s ohledem na širší okruh osob, ve prospěch kterých lze nájem vypovědět, jednak vzhledem ke srozumitelněji a jasněji formulované skutkové podstatě.

Rozdílně pak německý a český zákonodárce přistupuje například k úpravě výpovědního důvodu spočívajícího v neoprávněném přenechání bytu do podnájmu. Dle OZ se v takovém případě bude jednat o hrubé porušení nájemcovy povinnosti opravňující k výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou [srov. § 2288 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 2276 OZ]. BGB však tuto skutkovou podstatu považuje za závažnější porušení nájemcových povinností, když ji zařazuje mezi výpovědní důvody umožňující mimořádnou výpověď bez výpovědní doby (srov. § 543 odst. 2 bod druhý BGB). I v tomto případě jsem shledal příhodnější úpravu německou, neboť dle mého názoru lépe reflektuje závažnost jednání nájemce, který v rozporu se zákonem přenechal předmět nájmu do užívání třetí (cizí) osobě.

Konečně některé výpovědní důvody obsažené v jedné právní úpravě svůj ekvivalent v druhé právní úpravě nemají. Jako příklad lze uvést výpovědní důvod, který bude naplněn v případě, že by pronajímatel pokračováním v nájmu nemohl pozemek přiměřeně hospodářsky zhodnocovat, v důsledku čehož by utrpěl značné ztráty (srov. § 573 odst. 2 bod třetí BGB).

Závěrem jsem se zabýval komparací výpovědi bez výpovědní doby dle § 2291 OZ a mimořádné výpovědi bez výpovědní doby dle § 543 ve spojení s § 569 BGB. V případě výpovědi bez výpovědní doby se jak zákonodárce český (srov. § 2291 odst. 1 OZ), tak zákonodárce německý (srov. § 543 odst. 1 BGB) vydal stejnou cestou, když základní podmínky výpovědi upravil formou generální klauzule. Co však každý z nich upravil odlišně, je znění této generální klauzule. Pokud jde o jednotlivé výpovědní důvody, jsou tyto v obou komparovaných úpravách obsaženy v demonstrativních výčtech. Porovnáním těchto výpovědních důvodů jsem však zjistil, že tyto důvody jsou v obou úpravách formulovány poměrně odlišně.

Za velmi zdařilou jsem shledal německou úpravu výpovědního důvodu spočívajícího v nezaplacení nájemného. Tento výpovědní důvod je zde totiž – na rozdíl od úpravy v OZ – obsahem dvou skutkových podstat, z nichž každá pracuje s jinými východisky, což lépe odráží pluralitu případů, s nimiž se pronajímatelé mohou v praxi setkat.

Konečně za příhodnější jsem považoval německou právní úpravu též v otázce nutnosti poskytnout přiměřenou dobu k nápravě předtím, než pronajímatel k výpovědi přikročí (§ 2291 odst. 3 OZ, § 543 odst. 3 BGB). Úprava obsažená v BGB totiž – na rozdíl od úpravy v OZ – výslovně počítá s případy, kdy pronajímatel přiměřenou dobu k nápravě poskytnout nemusí. Tuto skutečnost lze považovat za velký klad německé úpravy, neboť je zřejmé, že ne vždy má poskytnutí přiměřené doby k nápravě smysl.

Konstatuji, že i výše vytyčený cíl se mi podařilo naplnit. V rámci komparace jsem popsal jak odlišnosti, tak podobnosti obou úprav, přičemž k tomuto srovnání jsem často připojil též vlastní názor, a to včetně úvah nad recipročním přínosem německé právní úpravy pro úpravu českou. Co se týče otázky, kterou z komparovaných úprav lze považovat za zdařilejší, došel jsem k závěru, že úpravu německou. Institut výpovědi včetně jednotlivých výpovědních důvodů je zde upraven přehledněji, systematičtěji a podrobněji, což usnadňuje orientaci v této úpravě nejen nájemci, ale i pronajímateli. Vzhledem k zřetelné kontinuitě, za kterou lze vděčit dlouhé tradici německého BGB, je možné vycházet i ze starší judikatury. V mnoha případech se tak úprava obsažená v BGB jeví jako dobrý inspirační zdroj též pro českého zákonodárce.

Seznam používaných zkratk

| | |
|---|---|
| OZ/občanský zákoník | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník |
| OZ 64/občanský zákoník z roku 1964 | Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník |
| ZOK/zákon o obchodních korporacích | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech |
| OSŘ | Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád |
| ZŘS | Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních |
| TZ | Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník |
| ZP | Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce |
| Zákon o službách | Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty |
| SZ | Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu |
| BGB | Německý občanský zákoník (Bürgerliches Gesetzbuch) |
| BGH | Spolkový soudní dvůr (Bundesgerichtshof) |

Seznam použitých zdrojů

1. Seznam použité literatury

Česká literatura

- BAJURA, Jan. *Výpověď z nájmu bytu a jiné způsoby skončení nájmu bytu, přechod nájmu bytu podle nového občanského zákoníku*. Olomouc: ANAG, 2014. ISBN 978-80-7263-901-4.
- BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu). Aktuální otázky. Srovnávací komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. ISBN 978-80-7598-092-2.
- ČERNÁ, Stanislava, ŠTENGLOVÁ, Ivana, PELIKÁNOVÁ, Irena a kol. *Právo obchodních korporací*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-735-5.
- DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-187-3.
- ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.
- ELIÁŠ, Karel a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. ISBN 978-80-7478-013-4.
- HORÁLKOVÁ, Milena. *Česko-německý právní slovník*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011. ISBN 978-80-7380-275-2.
- HORÁLKOVÁ, Milena. *Německo-český právní slovník*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2017. ISBN 978-80-7380-614-9.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-535-0.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-287-8.
- KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-524-4.
- KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-564-0.
- KORECKÁ, Věra. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2.*, aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. ISBN 978-80-7357-637-0.
- KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 2.* aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. ISBN 978-80-7502-135-9.
- LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8.
- LAVICKÝ, Petr, POLIŠENSKÁ, Petra. *Judikatura k rekodifikaci. Nájem a pacht*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2016. ISBN 978-80-7552-181-1.
- NOVOTNÝ, Marek, HORÁK, Tomáš, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, OEHM, Jaroslav. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva*. Praha: C. H. Beck, 2016. ISBN 978-80-7400-602-9.

- NOVOTNÝ, Petr, BUDÍKOVÁ, Petra, IVIČIČOVÁ, Jitka, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. Praha: GRADA Publishing, 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.
- PETR, Pavel. *Vlastnictví bytů v Evropě*. Brno: Institut vzdělávání Sokrates, 2013. ISBN 978-80-86572-78-9.
- PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7.
- PRAŽÁK, Zbyněk, FIALA, Josef, HANDLAR, Jiří a kol. *Závazky z právních jednání podle občanského zákoníku. Komentář k § 1721–2893 OZ*. Praha: Leges, 2017, s. 971. ISBN 978-80-7502-158-8.
- PŠENKO, Robert, OBŠASNÍK, Lukáš. *Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku*. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0265-4.
- RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné. Relativní majetková práva*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2013. ISBN 978-80-87713-10-5.
- RABAN, Přemysl et al. *Občanské právo hmotné. Závazkové právo*. Brno: Václav Klemm - Vydavatelství a nakladatelství, 2014. ISBN 978-80-87713-11-2.
- RYŠÁVKOVÁ, Veronika, BENÁTČANOVÁ, Pavla, PRUDÍKOVÁ, Dana, KORBEL, František. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. Praha: GRADA Publishing, 2014. ISBN 978-80-247-5157-3.
- SALAČ, Josef. *Nájemní smlouva jako právní důvod bydlení*. Praha: Vodnář, 2003. ISBN 80-85889-53-6.
- SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekonstrukci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-807478-837-6.
- SYRUČEK, Vladimír, SABOTINOV, Vencislav. *Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-776-7.
- ŠTENGLOVÁ, Ivana, HAVEL, Bohumil, CILEČEK, Filip, KUHN, Petr, ŠUK, Petr. *Zákon o obchodních korporacích. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-799-6.
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9.
- TICHÝ, Luboš. *Obecná část občanského práva*. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-483-4.
- TINTĚRA, Tomáš, PETR, Pavel. *Základy závazkového práva*. 1. díl. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020. ISBN 978-80-7502-476-3.
- TINTĚRA, Tomáš, PETR, Pavel a kol. *Základy závazkového práva*. 2. díl. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-168-7
- VRAJÍK, Michal. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Olomouc: ANAG, 2014. ISBN 978-80-7263-846-8.
- WINTEROVÁ, Alena, MACKOVÁ, Alena. *Civilní právo procesní. Díl první: řízení nalézací*. 9. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-298-1.
- ZUKLÍNOVÁ, Michaela, SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Nájemní smlouva, zvláštní ustanovení o nájmu bytu, § 663 – 719 občanského zákoníku. Podrobný komentář k jednotlivým*

ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v tzv. novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.). Praha: Linde Praha, 2012. ISBN 978-80-7201-890-1.

Německá literatura

BASSENGE, Peter, DIEDERICHSEN, Uwe, GRÜNEBERT, Christian, THORN, Karsten, BRUDERMÜLLER, Gerd, ELLENBERGER, Jürgen, SPRAU, Hartwig, WEIDENKAFF, Walter, WEIDLICH, Dietmar. *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen: insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschließlich Rom I- und Rom III-Verordnungen sowie dem Haager Unterhaltsprotokoll, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, BGB- Informationspflichten-Verordnung, Unterlassungsklagengesetz, Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz, Gewaltschutzgesetz*. 71., neubearbeitete Auflage. München: Verlag C.H.Beck, 2012. ISBN 978 3 406 616044.

BECKMANN, Roland Michael a kol. *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Eckpfeiler des Zivilrechts*. Berlin: Sellier de Gruyter, 2005. ISBN 3-8059-1019-3.

EMMERICH, Volker, ROLFS, Christian a kol. *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 563-580a (Mietrecht 2)*. Berlin: Sellier de Gruyter, 2003. ISBN 3-8059-0973-X.

HIRSCH, Christoph. *BGB, Allgemeiner Teil*. 7. Auflage. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2012. ISBN 978-3-8329-7012-3.

JACOBY, Florian, VON HINDEN, Michael, KROPHOLLER, Jan. *Bürgerliches Gesetzbuch: Studienkommentar*. 16., neubearbeitete Auflage. München: Verlag C. H. Beck oHG, 2018. ISBN 978 3 406 71267 8.

KÖBLER, Gerhard. *Deutsches Privatrecht der Gegenwart: Ein einführender Überblick*. München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1991. ISBN 3-406-35294-4.

KÖHLER, Helmut. *BGB, Allgemeiner Teil: Ein Studienbuch*. 23., völlig neubearbeitete Auflage. München: C.H.Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1996. ISBN 3-406-41613-6.

LOOSCHELDERS, Dirk. *Schuldrecht. Besonderer Teil*. 13., neu bearbeitete Auflage. München: Verlag Franz Vahlen, 2018. ISBN 978 3 8006 5649 3

MEDICUS, Dieter. *Schuldrecht II. Besonderer Teil*. 8., neubearbeitete Auflage. München: C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1997, s. 124. ISBN 3 406 42910.

SCHMIDT, Eike, BRÜGGEMEIER, Gert. *Grundkurs Zivilrecht*. 7., neu bearbeitete Auflage. Luchterhand, 2006. ISBN 3-472-06642-3.

SCHULZE, Reiner, GRZIWOTZ, Herbert, LAUDA, Rudolf a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: Kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch*. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2011. ISBN 978-3-8329-5731-5.

WESTERMANN, Harm Peter a kol. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: Band 3, Schuldrecht, besonderer Teil I (§§ 433-606)*. 3. Auflage. München: C.H.Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1995. ISBN 3-406-35813-6.

2. Seznam použitých internetových zdrojů

BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE V ČÍSLECH [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2022-04-17]. ISBN 978-80-7538-223-8. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

ELIÁŠ, Karel. K pojetí dispozitivního práva v občanském zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. 2015 [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/k-pojeti-dispozitivniho-prava-v-obcanskem-zakoniku?browser=mobi>

BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu – výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). *Právní rozhledy* [online]. 2015, **2015**(3) [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.beckonline.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gnpxgxzgxg4&groupIndex=0&rowIndex=0#>

ZOULÍK, František. Soukromoprávní ochrana slabší smluvní strany. *Právní rozhledy* [online]. 2002, **2002**(3) [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.beckonline.cz/bo/chapterviewdocument.seam?documentId=nrptembqgjpax4s7gnpxgxzrga4q&groupIndex=0&rowIndex=0>

TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. Předmět nájmu bytu po 1. 1. 2014. *Právní prostor* [online]. 2014 [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/predmet-najmu-bytu-po-1-1-2014>

MELZER, Filip. Dispozitivní a kogentní normy v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy* [online]. 2013, **2013**(7) [cit. 2022-02-26]. Dostupné z: <https://www.beckonline.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgnpxa4s7g5pxgxzsguzq&groupIndex=0&rowIndex=0#>

KŘÍSTEK, Adam. Nepojmenovaná smlouva pacht činžovního domu, bytu nebo jiného prostoru určeného k trvalému bydlení v obnoveném soukromém právu?. *Právní rozhledy* [online]. 2014, **2014**(4) [cit. 2022-02-27]. Dostupné z: <https://www.beckonline.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7grpxgxzrgqya&groupIndex=0&rowIndex=0#>

HADAMČÍK, Lukáš. Některé otázky související s úmrtím společného nájemce bytu. *Právní rozhledy* [online]. 2015, **2015**(22) [cit. 2022-03-09]. Dostupné z: <https://www.beckonline.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpxa4s7gizf6427g44dk&groupIndex=4&rowIndex=0#>

VOJÁČKOVÁ NÝVLTOVÁ, Terezie. Doručování výzvy k odstranění závadného stavu před výpovědí z nájmu bytu bez výpovědní doby oběma manželům. *EPRAVO.CZ* [online]. 2022 [cit. 2022-03-10]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/dorucovani-vyzvy-k-odstraneni-zavadneho-stavu-pred-vypovedi-z-najmu-bytu-bez-vypovedni-doby-obema-manzelum-114225.html>

KREJČÍŘOVÁ, Šárka. Právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. 2013 [cit. 2022-03-10]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravni-uprava-skonceni-najmu-bytu-v-novem-obcanskem-zakoniku>

- MUZIKÁŘ, Vladimír. Členský podíl v bytovém družstvu a SJM – odvolávám, co jsem odvolal, slibuji, co jsem slíbil. *Bulletin advokacie* [online]. 2021, **2021**(4) [cit. 2022-03-15]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembsgfpweyk7grpxgxztgq&groupIndex=0&rowIndex=0#>
- ŘEZNÍČEK, David. Družstevní byt jako součást společného jmění manželů. *EPRAVO.CZ* [online]. 2021 [cit. 2022-03-16]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/druzstevni-byt-jako-soucast-spolecneho-jmeni-manzelu-113287.html>
- KRÁLOVÁ, Martina, DOUŠOVÁ, Jana. Změny v bytových družstvech dle nové právní úpravy. *Ad Notam* [online]. 2015, **2015**(1) [cit. 2022-03-17]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgvpwc3s7gfpxgxzw&groupIndex=0&rowIndex=0#>
- MUZIKÁŘ, Vladimír, MUZIKÁŘOVÁ, Andrea. Formální a obsahové náležitosti výpovědi z nájmu bytu ze strany pronajímatele. *Bulletin advokacie* [online]. 2015 [cit. 2022-03-30]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/formalni-a-obsahove-nalezitosti-vypovedi-z-najmu-bytu-ze-strany-pronajimatele?browser=mobi>
- KŘEČEK, Stanislav. Několik poznámek k ustanovením zvláštní části nového občanského zákoníku, týkajících se nájmu bytu. *Bulletin advokacie* [online]. 2014, **2014**(5) [cit. 2022-04-07]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgrpweyk7gvpxgxzrhe&groupIndex=15&rowIndex=0#>
- JANOVEC, Michal. *Bydlet jako ubytovaný nebo jako nájemce?* [online]. [cit. 2022-04-18]. Dostupné z: [https://www.akjanovec.cz/Publikace/Zneuziti-trhu-jako-zneuziti-prava-\(1\)/](https://www.akjanovec.cz/Publikace/Zneuziti-trhu-jako-zneuziti-prava-(1)/)
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgez6obz15shu&groupIndex=0&rowIndex=0>
- Výkladové stanovisko č. 21 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014 - k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu domu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ* [online]. 2014 [cit. 2022-04-27]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf
- GABRIEL, Jiří. Smluvní modifikace výpovědních podmínek u nájmu bytu a domu. *E-PRAVO.CZ* [online]. 2021 [cit. 2022-05-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/smluvni-modifikace-vypovednich-podminek-u-najmu-bytu-a-domu-113756.html>
- NÝVLTOVÁ VOJÁČKOVÁ, Terezie. Výpověď z nájmu bytu pro neužívání bytu i podle současného občanského zákoníku? *EPRAVO.CZ* [online]. 2021 [cit. 2022-06-02]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/vypoved-z-najmu-bytu-pro-neuzivani-bytu-i-podle-soucasneho-obcanskeho-zakoniku-113640.html>
- MAŠLEJ, Jiří. Úskalí výpovědi z nájmu bytu na dobu neurčitou. *EPRAVO.CZ* [online]. 2018 [cit. 2022-06-13]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/uskali-vypovedi-z-najmu-bytu-na-dobu-neurcitou-107695.html>
- HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr. Výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. *Právní rozhledy* [online]. 2017, **2017**(20) [cit. 2022-06-22]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview->

[document.seam?documentId=nrptembrg5pxa4s7giyf6427g4ydi&groupIndex=0&rowIndex=0](http://www.bulletin-advokacie.cz/vypovedni-duvody-najmu-bytu-bez-vypovedni-doby-dle-o.-z.-a-bgb#ftn1)

SVATOŇOVÁ, Eva. VÝPOVĚDNÍ DŮVODY NÁJMU BYTU BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY (DLE O. Z. A BGB). *Bulletin advokacie* [online]. 2014 [cit. 2022-07-07]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/vypovedni-duvody-najmu-bytu-bez-vypovedni-doby-dle-o.-z.-a-bgb#ftn1>

TÉGL, Petr, MELZER, Filip. K rozsudku NS ve věci výpovědi nájmu bytu pro neplacení symbolického nájemného. *Bulletin advokacie* [online]. 2019, **2019**(9), 67–69 [cit. 2022-07-09]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=njptembrhfpweyk7hfpngxzwwg4&groupIndex=0&rowIndex=0>

3. Seznam použitých právních předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony

Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů (1896 RGBl. S. 195)

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (rakouský zákon o nájmu), ve znění pozdějších předpisů (BGBl. Nr. 520/1981)

Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech (vyhlášen pod číslem 120/1976 Sb. m. s.)

Revidovaná Evropská sociální charta

4. Seznam použité judikatury

Judikatura soudů České republiky

- Nález Ústavního soudu ze dne 12. března 2001, sp. zn. II.ÚS 544/2000
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. března 2006, sp. zn. Pl.ÚS 42/03
- Nález Ústavního soudu ze dne 13. prosince 2007, sp. zn. I. ÚS 318/06
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. dubna 2011, sp. zn. 26 Cdo 2715/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. srpna 2021, sp. zn. 26 Cdo 1502/2021
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. září 2017, sp. zn. 26 Cdo 5939/2016
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2021, sp. zn. 26 Cdo 1377/2021
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. listopadu 2003, sp. zn. 26 Cdo 501/2003
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. září 2014, sp. zn. 31 Cdo 1147/2012
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2014, sp. zn. 29 Cdo 4106/2014
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. září 2015, sp. zn. 29 Cdo 3433/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. ledna 2008, sp. zn. 29 Odo 834/2006
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. května 2020, sp. zn. 27 Cdo 2613/2018
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2015, sp. zn. 26 Cdo 801/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. ledna 2013, sp. zn. 31 Cdo 1571/2010
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. dubna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1926/2018.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 2199/2018-II.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 3716/2018
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 5029/2016
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. září 2010, sp. zn. 26 Cdo 4220/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. srpna 2012, sp. zn. 26 Cdo 4020/2011
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2018, sp. zn. 26 Cdo 5461/2017
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. prosince 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. listopadu 2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. února 2019, sp. zn. 26 Cdo 3374/2018

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. února 2019, sp. zn. 26 Cdo 4049/2018

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 384/2018

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. června 2019, sp. zn. 26 Cdo 542/2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. září 2018, sp. zn. 26 Cdo 5114/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 2950/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. září 2009, sp. zn. 26 Cdo 4548/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. května 2012, sp. zn. 26 Cdo 2039/2011

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 28/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2010, sp. zn. 26 Cdo 4145/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. května 2018, sp. zn. 26 Cdo 4092/2017

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. června 2010, sp. zn. 26 Cdo 2832/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. června 2008, sp. zn. 26 Cdo 3842/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 864/2004

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. dubna 2019, sp. zn. 26 Cdo 4134/2018

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. června 2021, sp. zn. 26 Cdo 937/2021

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2020, sp. zn. 27 Cdo 4460/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. května 2021, sp. zn. 26 Cdo 2192/2020

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 6. června 2013, sp. zn. 26 Cdo 156/2013

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. března 2019, sp. zn. 26 Cdo 1984/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. října 2018, sp. zn. 26 Cdo 4872/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. března 2005, sp. zn. 26 Cdo 2751/2004

Usnesení Nejvyššího ze dne 20. ledna 2011, sp. zn. 26 Cdo 3407/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 1727/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. dubna 2006, sp. zn. 26 Cdo 1424/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 26 Cdo 1642/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. června 2021, sp. zn. 26 Cdo 761/2021

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. března 2003, sp. zn. 26 Cdo 617/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2021, sp. zn. 26 Cdo 3670/2020

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. dubna 2018, sp. zn. 26 Cdo 4342/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2005, sp. zn. 26 Cdo 2297/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. března 2004, sp. zn. 26 Cdo 1619/2003

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 3534/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. září 2017, sp. zn. 26 Cdo 5679/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1153/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. května 2010, sp. zn. 26 Cdo 3543/2008

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2018, sp. zn. 26 Cdo 4713/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. března 2022, sp. zn. 26 Cdo 3310/2021

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. září 2021, sp. zn. 26 Cdo 1442/2021

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. listopadu 2010, sp. zn. 21 Cdo 4355/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 532/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. července 2007, sp. zn. 26 Cdo 2904/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. července 2021, sp. zn. 26 Cdo 266/2021

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. února 2007, sp. zn. 26 Cdo 1361/2006

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. října 2008, sp. zn. 26 Cdo 1909/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2009, sp. zn. 26 Cdo 1109/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. srpna 2010, sp. zn. 26 Cdo 2000/2008

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. července 2010, sp. zn. 26 Cdo 4253/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. listopadu 2012, sp. zn. 26 Cdo 1778/2012
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. prosince 2017, sp. zn. 26 Cdo 4848/2016
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 26 Cdo 85/2004
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu, sp. zn. 26 Cdo 1865/2004

Judikatura soudů Spolkové republiky Německo

Rozsudek BGH ze dne 27. dubna 2005, sp. zn. VIII ZR 206/04
Rozsudek BGH ze dne 22. června 2005, sp. zn. VIII ZR 326/04
Rozsudek BGH ze dne 9. listopadu 2016, sp. zn. VIII ZR 73/16
Rozsudek BGH ze dne 19. září 2018, sp. zn. VIII ZR 231/17
Rozsudek BGH ze dne 19. září 2018, sp. zn. VIII ZR 261/17
Rozsudek BGH ze dne 4. prosince 2013, sp. zn. VIII ZR 5/13
Rozsudek BGH ze dne 10. dubna 2013, sp. zn. VIII ZR 213/12
Rozsudek BGH ze dne 29. dubna 2009, sp. zn. VIII ZR 142/08
Rozsudek BGH ze dne 24. března 2004, sp. zn. VIII ZR 133/03
Rozsudek BGH ze dne 24. března 2004, sp. zn. VIII ZR 295/03
Rozsudek BGH ze dne 29. dubna 2009, sp. zn. VIII ZR 142/08
Rozsudek BGH ze dne 18. dubna 2007, sp. zn. VIII ZR 182/06
Rozsudek BGH ze dne 8. prosince 2004, sp. zn. VIII ZR 218/03
Rozsudek BGH ze dne 11. července 2012, sp. zn. VIII ZR 138/11
Rozsudek BGH ze dne 24. srpna 2016, sp. zn. VIII ZR 261/15
Rozsudek BGH ze dne 28. ledna 2009, sp. zn. VIII ZR 8/08
Rozsudek BGH ze dne 28. listopadu 2007, sp. zn. VIII ZR 145/07
Rozsudek BGH ze dne 11. ledna 2006, sp. zn. VIII ZR 364/04
Rozsudek BGH ze dne 16. února 2005, sp. zn. VIII ZR 6/04
Rozsudek BGH ze dne 10. října 2012, sp. zn. VIII ZR 107/12

Rozsudek BGH ze dne 6. července 2011, sp. zn. VIII ZR 317/10

Rozsudek BGH ze dne 20. března 2012, sp. zn. VIII ZR 233/12

Rozsudek BGH ze dne 9. července 2003, sp. zn. VIII ZR 276/02

Rozsudek BGH ze dne 13. května 1987, sp. zn. VIII ZR 137/86

Rozsudek BGH ze dne 18. ledna 1978, sp. zn. IV ZR 204/75

5. Seznam ostatních zdrojů

Zánik nájmu bytu výpovědí

Abstrakt

Rigorózní práce se zabývá tématem výpovědi z nájmu bytu jakožto jedním z tradičních institutů nájemního práva. Výpověď z nájmu bytu je primárně upravena v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), a to ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a domu v rubrice upravující skončení nájmu (§ 2286 až 2291 OZ). Sekundárně je však nutno vyjít též z jiných zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu (např. v případě tzv. zděděného nájmu dle § 2283 OZ) či obecných ustanovení o nájmu (např. v případě výpovědi nájmu z důvodu nepoužitelnosti věci k ujednanému, resp. obvyklému účelu dle § 2227 OZ). Úpravu zániku nájmu družstevního bytu zákonodárce vyčlenil mimo občanský zákoník, kdy tato je obsažena v zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Předmětem rigorózní práce je uceleným způsobem podat (a to i za pomoci aktuální judikatury) přehled právní úpravy výpovědi z nájmu bytu, a to jak v české, tak německé právní úpravě. Rigorózní práce se dále zabývá otázkami, které lze v praxi či teorii považovat za sporné či problematické (jako např. interpretací ustanovení umožňujícího vypovědět nájem z důvodu neplacení nájemného). V neposlední řadě je obsahem práce též komparace vybraných ustanovení českého občanského zákoníku a německého BGB, a to včetně zhodnocení obou právních úprav.

Systematicky je rigorózní práce členěna do sedmi kapitol, které se dále rozpadají na podkapitoly, příp. menší celky.

První kapitola rigorózní práce pojednává o nájmu bytu obecně, když tento institut čtenáři představuje za pomoci rozboru jeho definičních znaků.

Obsahem kapitoly druhé jsou otázky související se zánikem nájmu bytu. Pojednáno je tak kupříkladu o dalších způsobech, jimiž může nájem bytu zaniknout, či o přechodných ustanoveních.

Kapitola třetí se rozpadá do sedmi podkapitol, z nichž jedna z nich je ještě členěna podrobněji. V této kapitole je nejprve představena výpověď jakožto právní jednání. Dále kapitola pojednává např. o obsahových a formálních náležitostech výpovědi či o možnostech obrany proti výpovědi dané pronajímatelem.

Kapitola čtvrtá je členěna na pět podkapitol, z nichž dvě z nich jsou dále členěny. Tato kapitola tvoří spolu s kapitolou pátou těžiště rigorózní práce. V této kapitole je nejprve pojednáno o výpovědi ze strany nájemce obecně, následně se tato kapitola zabývá výpovědí nájmu na dobu určitou z důvodu změny okolností (§ 2287 OZ), výpovědí nájmu na dobu neurčitou bez uvedení důvodu (§ 2231 OZ) a konečně též případy, v nichž může nájemce vypovědět nájem bez

výpovědní doby. Na závěr této kapitoly je rozebrána výpověď z důvodu změny vlastníka a výpověď nájmu zděděného (§ 2222 a 2283 OZ).

Obsahem kapitoly páté pojednávající o výpovědi ze strany pronajímatele jsou celkem čtyři podkapitoly, z nichž většina se dále rozpadá do menších celků. V podkapitole první je nejprve pojednáno o výpovědi ze strany pronajímatele obecně. Následující podkapitoly jsou pak věnovány jednotlivým výpovědním důvodům v případě výpovědi s výpovědní dobou (podkapitoly druhá a třetí) a výpovědi bez výpovědní doby (podkapitola čtvrtá).

Kapitola šestá se zabývá specifiky společného nájmu bytu. Členěna je do dvou podkapitol, z nichž první z nich je věnována společnému nájmu bytu dle § 2270 OZ, druhá z nich pak společnému nájemnímu právu manželů dle § 745 OZ.

Kapitola sedmá pojednávající o německé právní úpravě výpovědi z nájmu bytu se rozpadá celkem do šesti podkapitol, z nichž dvě jsou členěny ještě detailněji. Obsahem této kapitoly jsou nejprve otázky obecnějšího charakteru (např. náležitosti výpovědi či výpovědní doba), následně jsou zde rozebrány jednotlivé druhy výpovědí. Poslední podkapitola je věnována komparaci právní úpravy obsažené v českém občanském zákoníku a úpravy obsažené v německém BGB. Součástí této podkapitoly je i zhodnocení obou komparovaných právních úprav.

Klíčová slova: Výpověď, Nájem bytu, Zánik nájmu bytu

Termination of the Lease of an Apartment by Notice

Abstract

The thesis deals with the issue of the notice of lease of an apartment as one of the traditional institutes of lease law. Notice of lease of an apartment is primarily regulated in the Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended (hereinafter the "CC"), in the special provisions on the lease of an apartment and a house in the section regulating the termination of the lease (Sections 2286 to 2291 CC). Secondly, however, it is also necessary to rely on other special provisions on the lease of an apartment and a house (e.g. in the case of an inherited lease according to Section 2283 CC) or general provisions on lease (e.g. in the case of notice of lease due to the unusability of the thing for the agreed or usual purpose according to Section 2227 CC). The regulation of the termination of the lease of a cooperative apartment was excluded by the legislator from the Civil Code, as it is contained in the Act No. 90/2012 Coll., on Commercial Companies and Cooperatives (Business Corporations Act).

The subject of the thesis is to give a comprehensive overview (including the current judicial decisions) of the legal regulation of the notice of lease of an apartment, both in Czech and German law. The thesis also deals with the issues that may be considered disputable or problematic in practice or theory (such as the interpretation of the provision allowing the termination of the lease for failure to pay the rent). Last but not least, the thesis also compares selected provisions of the Czech Civil Code and the German BGB, including the evaluation of both legal regulations.

Systematically, the thesis is divided into seven chapters, which are further divided into subchapters or smaller parts.

The first chapter of the thesis deals with the lease of an apartment in general, introducing this institute to the reader by analysing its defining features.

The second chapter deals with the issues related to the termination of the lease of an apartment. It deals, for example, with other ways in which the lease of an apartment may be terminated or with transitional provisions.

Chapter three is divided into seven subchapters, one of which is even more detailed. This chapter first introduces the notice as a juridical act. The chapter then discusses, for example, the content and formal requirements of a notice or the possibilities of defending against a notice given by the lessor.

Chapter four is divided into five subchapters, two of which are further subdivided. This chapter, together with chapter five, is the focus of the thesis. This chapter first deals with the lessee's notice of lease in general, then it deals with the notice of lease stipulated for a definite

period due to the change of circumstances (Section 2287 CC), the notice of lease stipulated for an indefinite period without stating a reason (Section 2231 CC) and finally the cases in which the lessee may terminate the lease by notice without a notice period. This chapter concludes with a description of notice due to a change of ownership and notice of an inherited lease (Sections 2222 and 2283 CC).

The chapter five dealing with the lessor's notice contains a total of four subchapters, most of which are subdivided into smaller units. The first subchapter first discusses lessor's notice in general. The following subchapters then deal with the individual reasons for notice in the case of the notice with a notice period (subchapters two and three) and the notice without a notice period (subchapter four).

Chapter six deals with the specifics of a joint lease of an apartment. It is divided into two subchapters, the first of which is devoted to the joint lease of an apartment according to Section 2270 CC, the second of which is devoted to the joint lease of spouses according to Section 745 CC.

Chapter seven, which deals with the legal regulation of the notice of lease in Germany, is divided into a total of six subchapters, two of which are even more detailed. This chapter first deals with more general issues (e.g. the requirements for notice or the notice period) and then discusses the individual reasons for notice. The last subchapter is devoted to a comparison of the legal regulation contained in the Czech Civil Code and the regulation contained in the German BGB. This subchapter also includes an evaluation of the two legal regulations being compared.

Keywords: Notice, Lease of an Apartment, Termination of the Lease of an Apartment